



**REGIONE
LAZIO**

COMUNI DI : CELLERE (VT) E PIANSANO (VT)

Centrale Solare "Uliveto Agrivoltaico del Lazio" da 64.898,64 kWp



Proponente: SKI 16 S.R.L.

Via Caradosso N. 9 - 20123 Milano (MI)



**Investitore agricolo
superintensivo :**



OXY CAPITAL ADVISORS S.R.L.

Via A. Bertani, 6 - 20154 Milano - Italia

Partner:

Titolo: Disponibilità dell'area



N° Elaborato: 92

Progetto dell'inserimento paesaggistico e mitigazione

Progettista:

Agr. Fabrizio Cembalo Sambiase
Arch. Alessandro Visalli

Collaboratori:

Agr. Rosa Verde
Arch. Anna Sirica
Urb. Enrico Borrelli
Urb. Daniela Marrone
Urb. Patrizia Ruggiero

Cod: AD_05

Progettazione elettrica e civile

Progettista:

Ing. Rolando Roberto
Ing. Marco Balzano

Collaboratori:

Ing. Simone Bonacini
Ing. Giselle Roberto

Scala:

Consulenza geologia

Geol. Gaetano Ciccarelli

Consulenza archeologia

Archeol. Concetta C.Costa

tipo di progetto:

- RILIEVO
- PRELIMINARE
- DEFINITIVO
- ESECUTIVO



**AEDES GROUP
ENGINEERING**



rev.	descrizione	data	formato	elaborato da	controllato da	approvato da
00	Consegna	Dicembre 2022	A4			
01						
02						
03						
04						



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

BRIZI FEDERICA, nata a Viterbo il 30 dicembre 1980, residente in Montefiascone, Via Paoletti n. 83/A

Codice Fiscale BRZ FRC 80T70 M082S

che dichiara di essere coniugata in regime di separazione patrimoniale;

BRIZI ALESSIO, nato a Viterbo il primo agosto 1978, residente in Piansano, Via Felice Falesiedi n. 46

Codice Fiscale BRZ LSS 78M01 M082U

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione patrimoniale;

LUCIANI ANDREINA, nata a Cellere il 9 giugno 1957, residente in Piansano, Via Maternum n. 128

Codice Fiscale LCN NRN 57H49 C447Y

che dichiara di essere vedova,

di seguito nominati anche solo e più semplicemente "**Promittenti**";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità procuratore della:

"**SKI 16 S.R.L.**" società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente "**Promissario**".

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
al n. 8448 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
n. 12500 Generale
n. 9998 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
n. 12499 Generale
n. 9997 Particolare

obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Cellere, località Monte di Cellere, e precisamente:

A) DI PROPRIETA' DI BRIZI ALESSIO, BRIZI FEDERICA e LUCIANI ANDREINA per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno

- terreno della superficie complessiva di Ha. 03.29.70 (ettari tre, are ventinove e centiare settanta) catastali, confinante con: particelle 14 e 21 del foglio 4, strada, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 4, particelle:

* 16, seminativo, cl. 3, Ha 0.11.20, RDE 6,65, RAE 2,60;

* 17, seminativo, cl. 3, Ha 3.18.50, RDE 189,17, RAE 74,02;

B) DI PROPRIETA' DI LUCIANI ANDREINA

- terreno della superficie di Ha. 03.10.90 (ettari tre, are dieci e centiare novanta) catastali, confinante con: strada, particelle 13 e 87 del foglio 4, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 4, particella 18, seminativo, cl. 3, Ha 3.10.90, RDE 184,65, RAE 72,25,

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 221.210,00 (duecentoventunomiladuecentodieci virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo") per l'intera estensione del terreno di Ha 6.40.60 (ettari sei, are quaranta, centiare sessanta), di

cui Euro 113.850,98 (centotredicimilaottocentocinquanta virgola novantotto) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1 ed Euro 107.359,02 (centosettemilatrecentocinquantanove virgola zero due) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del contratto definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo ai Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente

Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa.

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Cellere su cui insiste il Terreno. Le spese per il rilascio di detto certificato saranno rimborsate dal Promissario.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Cellere in data 20 settembre 2021 prot. 4170, che ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "B" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9688/6443, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6566/1T ed ivi trascritta ai nn. 7749 e 7750 di formalità.

I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo

rilascio modificazione dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

- ai signori BRIZI ALESSIO, BRIZI FEDERICA, LUCIANI ANDREINA il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1 (uno) per successione "ab intestato" al fu Brizi Giuseppe apertasi il 7 novembre 1998, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 22 marzo 1999, denuncia n. 66, volume 1077, trascritta a Viterbo il 30 novembre 2002 al n. 13539 di formalità;

- alla signora LUCIANI ANDREINA il bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1 (uno) per atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Gaglione di Valentano in data 22 luglio 1985, repertorio n. 1060/614, registrato a Viterbo il 9 agosto 1985 al n. 6673 e trascritto a Viterbo il 12 agosto 1985 al n. 6920 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente coltivato a pascolo e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto;

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da

vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano,

inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà

determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.4 Successivamente alla stipula del contratto definitivo, il Promissario potrà a propria discrezione (i) consentire all'odierna parte Promittente di raccogliere i frutti pendenti alla data di stipula del contratto definitivo entro e non oltre la fine dell'annata agraria corrente; oppure in alternativa (ii) rimborsare al Promittente il valore medio corrente sul mercato del mancato raccolto nonché l'importo delle spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che per tale ragione non possano giungere a buon fine.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione,

esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: BRIZI FEDERICA - BRIZI ALESSIO - LUCIANI ANDREINA

Repertorio n.9782

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore diciotto, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

BRIZI FEDERICA, nata a Viterbo il 30 dicembre 1980, residente in Montefiascone, Via Paoletti n. 83/A;

BRIZI ALESSIO, nato a Viterbo il primo agosto 1978, residente in Piansano, Via Felice Falesiedi n. 46;

LUCIANI ANDREINA, nata a Cellere il 9 giugno 1957, residente in Piansano, Via Maternum n. 128;

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il quattordici luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9800

Raccolta n.6517

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore nove e trenta, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor: _____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, _____ delle cui identità personale io Notaio sono certo. _____

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza. _____

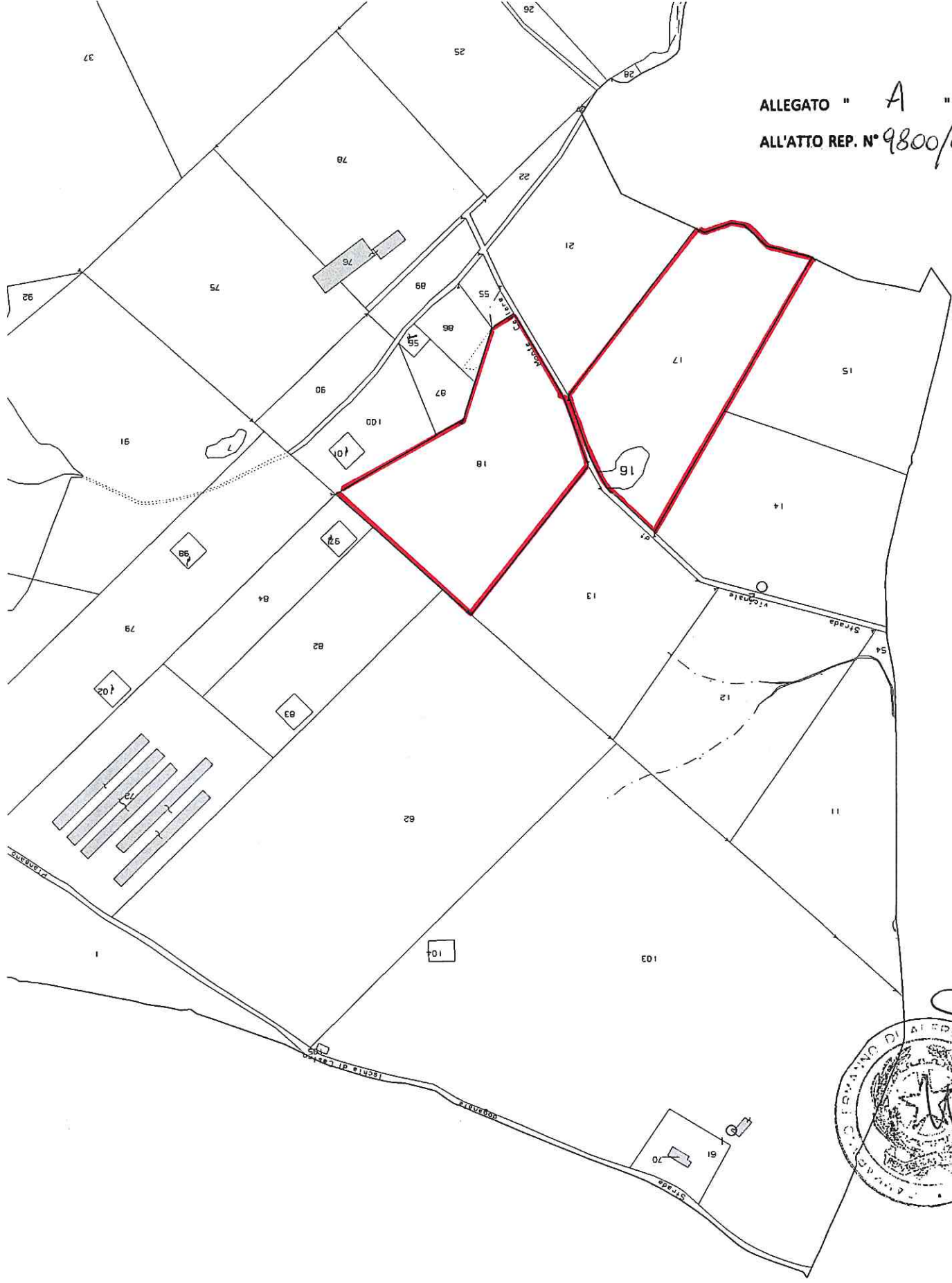
Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il ventuno luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue. _____

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9800/6517



[Handwritten signature]

(4)

Gruppo Assessor

Bari Colonna

Bari Assis

Luciani Archino

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

BRIZI SANTE, nato a Piansano il 7 febbraio 1939, residente in Piansano, Via Roma n. 40
codice fiscale BRZ SNT 39B07 G571A

e

MAZZAPICCHIO MARIA PIA, nata a Piansano il 13 settembre 1942, residente in Piansano, Via Roma n. 40
Codice Fiscale MZZ MRP 42P53 G571X

che dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni

di seguito nominati anche solo e più semplicemente **"Promittente"**;

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini,
di seguito nominata anche solo e più semplicemente **"Promissario"**.

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO E TERMINE

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Cellere, e precisamente:

DI PROPRIETA' DEI SIGNORI BRIZI SANTE E MAZZAPICCHIO MARIA PIA

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
al n. 6583 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
n. 9759 Generale
n. 7758 Particolare

- terreno della superficie complessiva di Ha 9.1.0 (ettari nove, are uno, centiare zero) catastali, confinante con: particella 45 del foglio 4, particelle 89 e 60 del foglio 7, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 7, particelle:

- 6, seminativo, cl. 3, Ha 6.62.10, RDE 393,24, RAE 153,88;
- 90 (ex 60), seminativo, cl. 4, Ha 2.24.80, RDE 69,66, RAE 40,63;

ed al foglio 4, particelle:

- 59 (ex 44), seminativo, cl. 3, Ha 0.02.00, RDE 1,19, RAE 0,46;

- 60 (ex 45), pascolo, cl. U, Ha 0.12.10, RDE 0,69, RAE 0,31,
di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

1.5 L'immissione nel possesso materiale e giuridico avverrà al momento dell'atto definitivo, dal quale decorreranno diritti e oneri.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno e proporzionalmente per frazione di ettaro, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 9.1.0 (ettari nove, are uno, centiare zero) ad Euro 315.350,00 (trecentoquindicimilatrecentocinquanta virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato secondo le seguenti modalità:

(i) a) quanto ad Euro 4.500,00 (quattromila cinquecento virgola zero zero) vengono versati a titolo di caparra confirmatoria ed alla sottoscrizione del presente atto dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579534 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;-
b) quanto ad Euro 4.500,00 (quattromila cinquecento virgola zero zero) verranno versate, a titolo di caparra confirmatoria e salvo che non si pervenga alla stipula del definitivo prima della scadenza che segue, entro il 10 Giugno 2024 mediante bonifico bancario all'IBAN IT45D0760114500000076455724; la contabile bancaria di accreditamento della somma di cui al precedente punto b) costituirà quietanza di pagamento;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

2.4 Successivamente alla stipula del contratto definitivo, il Promissario potrà a propria discrezione (i) consentire all'odierna parte Promittente di raccogliere i frutti pendenti alla data di stipula del contratto definitivo entro e non oltre la fine dell'annata agraria corrente; oppure in alternativa (ii) rimborsare al Promittente il valore medio corrente sul mercato del mancato raccolto nonché l'importo delle spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che per tale ragione non possano giungere a buon fine.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti

non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo nel caso di recesso per ragioni non imputabili al Promittente, il diritto del Promittente di trattenere l'importo già versato alla data di recesso delle caparre descritte all'art.2.2 (i), che assumeranno in tal caso natura di caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 c.c..

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti aventi titolo, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere, nel caso di risoluzione per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui ai punti a) o b), l'importo delle Caparre sino ad allora maturate, che assumeranno natura di indennizzo per il vincolo assunto con il presente contratto; diversamente, in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c), il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra.

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni

e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, a cura e oneri di questi, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 Il Promittente consente sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al Terreno nel rispetto e senza arrecare danno alle colture in corso, al terreno ed alla sua fertilità, per tutte le attività non invasive, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, attività preliminari, iniziative autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN, con la precisazione che eventuali danni occorsi al terreno per effetto di tali attività preliminari saranno indennizzati a norma di legge.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Cellere su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Cellere in data 20 settembre 2021, prot. n. 4170 che, ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9688/6443, in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini.

Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:—

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno per atto di compravendita a rogito Notaio Teodoro Orzi di Montefiascone in data 20 dicembre 1979, repertorio n. 45566, debitamente registrato, trascritto a Viterbo in data 9 gennaio 1980 al n. 328 di formalità;

(ii) il Terreno non è e non è mai stato, in ogni caso,

interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o che, insediate su di esso, abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi, con l'espressa precisazione che da tale dichiarazione rimane espressamente esclusa l'eventuale presenza di servitù prediali gravanti sul fondo in oggetto, la cui esistenza sarà oggetto di comune accertamento ad opera delle odierne parti contraenti;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia ad eccezione della PAC con scadenza il 15 giugno 2023, di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le attuali condizioni, note al Promissario, per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in

proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività, salvo le ordinarie operazioni culturali, che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela

dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o

appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - TRASCRIZIONE

7.1 Il presente Contratto verrà reso pubblico con il mezzo della trascrizione ai sensi dell'Articolo 2645 bis del Codice civile a cura del Notaio autenticante.

7.2 Nel caso in cui il contratto definitivo di compravendita non venisse stipulato nei termini concordati, ovvero in caso di recesso o risoluzione, le parti si impegnano a comparire entro i successivi 90 (novanta) giorni di fronte a notaio per formalizzare la definitiva risoluzione del presente contratto preliminare al fine di consentire la cancellazione della trascrizione.

7.3 Le spese di quanto sopra saranno a completo carico del Promissario.

Art. 8 PATTI ULTERIORI

8.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

8.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

8.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 9 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

9.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

9.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 10 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

10.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa. _____

Per il Promissario: come in comparsa _____

PEC: skil6@pec.it. _____

10.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi. _____

10.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare. _____

FIRMATO: BRIZI SANTE - MAZZAPICCHIO MARIA PIA - ROCCO GIUSEPPE ALESSIO _____

Repertorio n. 9691

Raccolta n. 6446 _____

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e quaranta minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori: _____

BRIZI SANTE, nato a Piansano il 7 febbraio 1939, residente in Piansano, Via Roma n. 40; _____

MAZZAPICCHIO MARIA PIA, nata a Piansano il 13 settembre 1942, residente in Piansano, Via Roma n. 40; _____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, _____ delle cui identità personali io Notaio sono certo. _____

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza. _____

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il nove giugno duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, diciassette giugno duemilaventidue. _____



ALLEGATO " A"
 ALL'ATTO REP. N° 9691/6446

M. Mori
Architetto
Pro. G.A.

1-Giu-2022 11:10:5
 Protocollo pratica T127666/2022

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

N=66800

E=-52600

Comune: (VT) CELLERE
 Foglio: 7

1 Particella: 6

101
101/101/101

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

GRADOZZI ANTONIO, nato a Cellere il 25 dicembre 1955,
residente in Montalto di Castro, Via Regisvilla n. 15

Codice Fiscale GRD NTN 55T25 C447C

che dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale;

GRADOZZI ALESSANDRO, nato a Cellere il 10 ottobre 1947,
residente in Tuscania, Via Francesco Turriozzi n. 26

Codice fiscale GRD LSN 47R10 C447D

che dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale;

di seguito nominati anche solo e più semplicemente
"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brienza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Paolo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico è andata allegata
sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto
preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal
Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data odierna,
repertorio n. 9687/6442 in corso di registrazione e
trascrizione poiché nei termini

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, "Parte" e, congiuntamente, "Parti";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al
Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga
ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi
dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - la piena proprietà del terreno sito
nel Comune di Cellere, località Roggi, e precisamente:

DI PROPRIETÀ DI GRADOZZI ALESSANDRO E GRADOZZI ANTONIO PER LA

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 9 giugno 2022
al n. 6569 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
n. 9751 Generale
n. 7752 Particolare

QUOTA DI 1/2 (un mezzo) CIASCUNO

- terreno della superficie complessiva di Ha 2.94.30 (ettari due, are novantaquattro, centiare trenta) confinante con: particelle 103 e 12 del foglio 4, strada, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 4, particelle:

- 11, AA, seminativo, cl. 2, Ha 2.69.16, RDE 229,37, RAE 76,46;

AB, pascolo, cl. U, Ha 0.16.94, RDE 0,96, RAE 0,44;

- 54, AA, seminativo, cl. 2, Ha 0.06.58, RDE 5,61, RAE 1,87;

AB, pascolo, cl. U, Ha 0.01.62, RDE 0,09, RAE 0,04,

di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

Le parti dichiarano che l'immobile in oggetto è gravato di Patto di Riservato Dominio a favore dell'Ente Maremma (ora A.R.S.I.A.L.).

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

1.5 Con riferimento al Terreno, sul quale risulta trascritto patto di riservato dominio in favore di A.R.S.I.A.L, i Promittenti si obbligano, ciascuno in ragione dei propri diritti, alla cancellazione del relativo vincolo entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, provvedendo a tal fine al pagamento ad A.R.S.I.A.L di quanto ancora dovuto ed alla cancellazione della relativa formalità dai registri immobiliari. Resta inteso che, nel caso in cui entro tale termine il Promittente non abbia provveduto alla cancellazione del predetto vincolo, il Promissario potrà risolvere il presente contratto previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del codice civile e richiedere la restituzione del doppio della caparra versata salvo il maggior danno.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 2.94.30 (ettari due, are novantaquattro, centiare trenta) ad Euro 103.005,00 (centotremilacinque virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579533 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al

verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:—

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;_____

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;_____

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente._____

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c)._____

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare._____

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda._____

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le

attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Cellere su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Cellere in data 20 settembre 2021 prot. 4170 che, ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "B" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data odierna, repertorio n. 9688/6443 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini.

Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno per successione "ab intestato" alla fu Olimpieri Maria apertasi il 14 febbraio 2012, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 12 luglio 2012, denuncia n. 2028, volume 9990, trascritta a Viterbo il 21 dicembre 2012 al n. 13897 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n.590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2

punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi, ad eccezione del Patto di Riservato Dominio che il Promittente si obbliga a cancellare a propria cura e spese nei termini previsti al precedente articolo 1 punto 1.5;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in

relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle

dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del

Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa.

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: GRADOZZI ANTONIO - GRADOZZI ALESSANDRO - ROCCO GIUSEPPE ALESSIO

Repertorio n. 9690

Raccolta n. 6445

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore sedici e cinquanta minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

GRADOZZI ANTONIO, nato a Cellere il 25 dicembre 1955, residente in Montalto di Castro, Via Regisvilla n. 15;

GRADOZZI ALESSANDRO, nato a Cellere il 10 ottobre 1947, residente in Tuscania, Via Francesco Turriozzi n. 26;

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato

dichiarando di averne esatta conoscenza. _____
Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il
giorno otto giugno duemilaventidue. _____

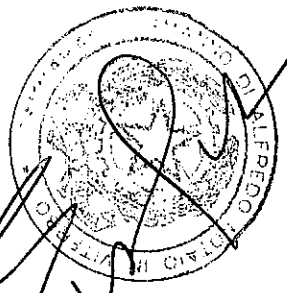
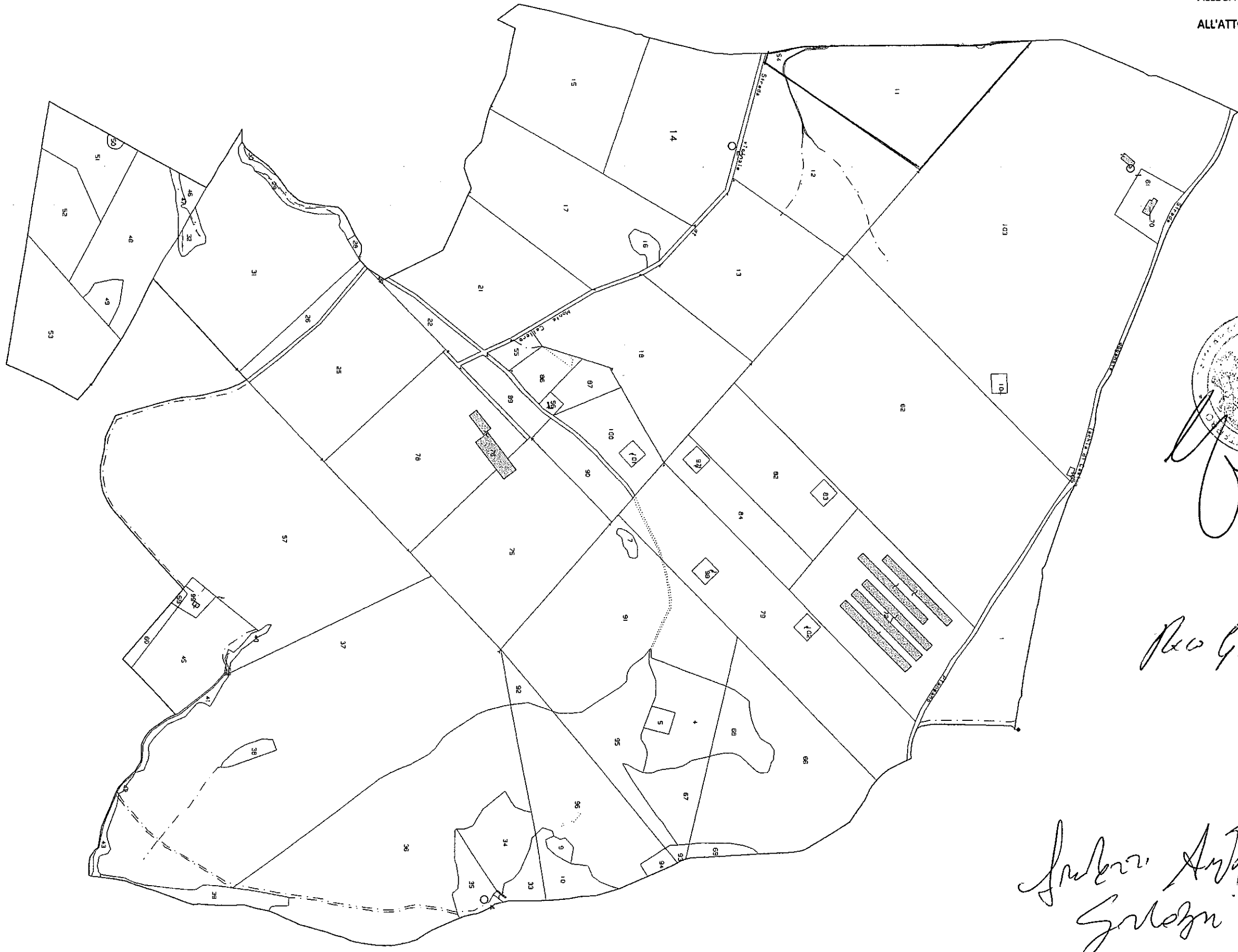
FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, sedici giugno duemilaventidue. _____

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9690/6445

53200



Pro G.A.

*Ing. Antonio
Grosi Alessandrini*

A

Comune: (VT) CELLERE
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

31-Mag-2022 15:2:33
Protocollo pratica T206763/2022

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

PAOLETTI PIETRO, nato a Cellere il 21 settembre 1958,
residente in Cellere, Via Roma n. 19

Codice Fiscale PLT PTR 58P21 C447C

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione
patrimoniale;

CAPORALI ANTONELLA, nata a Cellere il 20 dicembre 1970,
residente in Cellere, Via Roma n. 19

Codice Fiscale CPR NNL 70T60 C447M

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione
patrimoniale;

di seguito nominati anche solo e più semplicemente
"Promittenti";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brienza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura ad negotia rilasciata dall'Amministratore Unico
signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983,
domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di
Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n.
189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n.
4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale
analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla
scrittura privata di contratto preliminare di compravendita
autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di
Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442,
registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi
trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità,
di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere
al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si
obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai
sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena
proprietà del terreno sito nel Comune di Cellere, località

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
al n. 8453 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12529 Generale
n. 10019 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12530 Generale
n. 10020 Particolare

Monte di Cellere, e precisamente: _____

A) DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA CAPORALI ANTONELLA _____

- terreno della superficie complessiva di Ha 3.13.80 (ettari tre, are tredici, centiare ottanta) catastali, confinante con: particelle 15 e 17 del foglio 4, strada vicinale, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 4, particella 14, seminativo, cl. 3, Ha 3.13.80, RDE 186,37, RAE 72,93. _____

B) DI PROPRIETA' DEL SIGNOR PAOLETTI PIETRO _____

- terreno della superficie complessiva di Ha 5.87.0 (ettari cinque, are ottantasette, centiare zero) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con particelle 11 e 13 del foglio 4, strada vicinale, salvo altri (il primo corpo) particelle 14 e 17 del foglio 4, strada, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 4, particelle: _____

PRIMO CORPO _____

* 12, seminativo, cl. 2, Ha 3.10.70, RDE 264,76, RAE 88,25; _____

SECONDO CORPO _____

* 15, seminativo, cl. 3, Ha 2.76.30, RDE 164,10, RAE 64,21, _____

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici. _____

Le parti dichiarano che l'immobile in oggetto è gravato di Patto di Riservato Dominio a favore dell'Ente Maremma (ora A.R.S.I.A.L.). _____

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare. _____

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico. _____

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula. _____

1.5 Con riferimento al Terreno, sul quale risulta trascritto patto di riservato dominio in favore di A.R.S.I.A.L, i Promittenti si obbligano, ciascuno in ragione dei propri diritti, alla cancellazione del relativo vincolo entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, provvedendo a tal fine al pagamento ad A.R.S.I.A.L di quanto

eventualmente ancora dovuto ed alla cancellazione della relativa formalità dai registri immobiliari. Resta inteso che, nel caso in cui entro tale termine i Promittenti non abbiano provveduto alla cancellazione del predetto vincolo, il Promissario potrà risolvere il presente contratto previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del codice civile e, in caso di risoluzione, il Promittente sarà tenuto al pagamento in favore del Promissario di una penale di importo pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), salvo il maggior danno.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 310.280,00 (trecentodiecimiladuecentoottanta virgola zero zero) per l'intera estensione del Terreno di ettari Ha 9.0.80 (ettari nove, are zero, centiare ottanta), di cui Euro 108.088,19 (centoottomilaottantotto virgola diciannove) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1 ed Euro 202.191,81 (duecentoduemilacentonovantuno virgola ottantuno) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1 (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:
- che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del contratto definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo ai Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni

Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:—
a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;—

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;—

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.——

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa.——

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.——

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.——

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.——

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione

urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Cellere su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Cellere in data 20 settembre 2021 prot. 4170 che, ai meri fini descrittivi, è andato allegato sotto la lettera "B" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9688/6443, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6566/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7749 e 7750 di formalità.

I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue: -
(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

- quanto al bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1 (uno) per atto di compravendita a rogito Notaio Adriano Castaldi di Tuscania in data 11 marzo 2010, repertorio n. 17061/10022, registrato a Viterbo il 26 marzo 2010 al n. 3545/1T e trascritto a Viterbo il 29 marzo 2010 al n. 3808 di formalità;

- quanto al bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1 (uno) parte per successione "ab intestato" al fu Paoletti Francesco apertasi il 18 novembre 2005, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 21 luglio 2006, denuncia n. 31 volume 1289, trascritta a Viterbo il 17 agosto 2007 al n. 10867 di formalità; parte per successione "ab intestato" alla fu Forati Maria apertasi il 21 novembre 2005, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 21 luglio 2006, denuncia n. 32, volume 1289, trascritta a Viterbo il 17 agosto 2007 al n. 10868 di formalità, e successivo atto di divisione a rogito Notaio Adriano Castaldi di Tuscania in data 6 marzo 2012, repertorio n. 19315/11798, registrato a Viterbo il 15 marzo 2012 al n. 2429/1T e trascritto a Viterbo il 16 marzo 2012 al n. 2593 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente

attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto;

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi ad eccezione del Patto di Riservato Dominio che il Promittente si obbliga a cancellare a propria cura e spese nei termini previsti al precedente articolo 1 punto 1.5;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei

suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di

sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reitararle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente

Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: PAOLETTI PIETRO - CAPORALI ANTONELLA

Repertorio n. 9770

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore diciotto, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

PAOLETTI PIETRO, nato a Cellere il 21 settembre 1958,
residente in Cellere, Via Roma n. 19;

CAPORALI ANTONELLA, nata a Cellere il 20 dicembre 1970,
residente in Cellere, Via Roma n. 19,

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti,
che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato
dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il
sette luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9801

Raccolta n. 6518

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo,
iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di
Viterbo e Rieti, certifico che alle ore nove e cinquanta
minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali
derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha
reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli
effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto
in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che
precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il
signor:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente,
che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando
di averne esatta conoscenza.

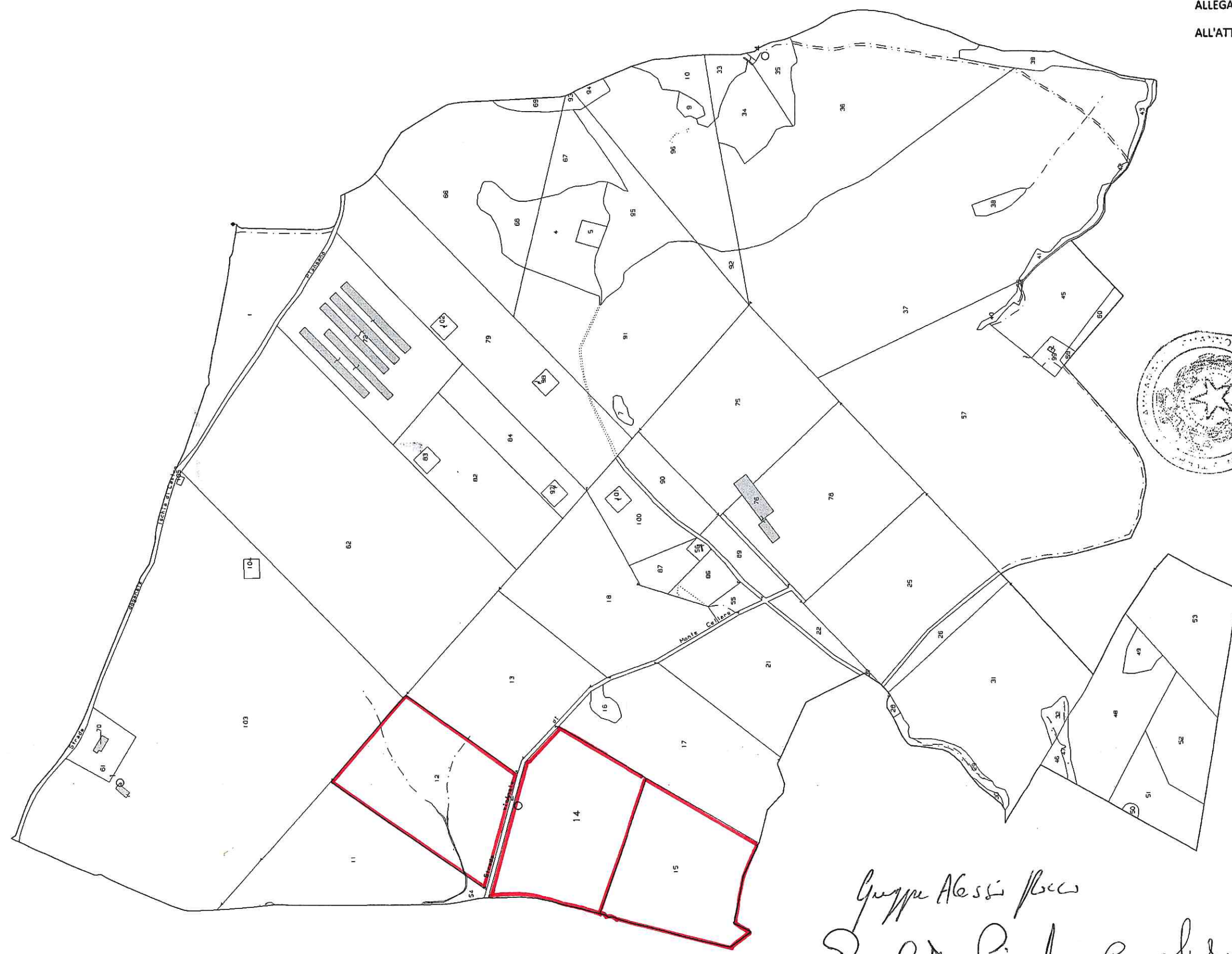
Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il
ventuno luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913.

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue.

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9802/6507



[Handwritten signature]



*Gruppo Alessi s.p.a.
Pirelli Pirelli Capital s.p.a.*

E=-53200

N=68800

1 Particella: 14

31-Maggio-2022 15:2:33
 Protocollo pratica 1306763/2022
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
 Comune: (VT) CELLERE
 Foglio: 4

**PAGINA
BIANCA.**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

ROSSETTI FELICINA, nata a Cellere il 13 marzo 1956, residente in Viterbo, Via Santa Giacinta Marescotti n. 44

Codice Fiscale RSS FCN 56C53 C447Z

che dichiara di essere vedova;

LUPATTELLI MIRKO, nato a Montefiascone il 7 giugno 1984, residente in Firenze, Via Valerio Santelli n. 31

Codice Fiscale LPT MRK 84H07 F499I

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione patrimoniale;

LUPATTELLI FRANCESCO, nato a Montefiascone il 17 settembre 1977, residente in Cellere, Via Roma n. 63

Codice Fiscale LPT FNC 77P17 F499T

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione patrimoniale,

di seguito nominati anche solo e più semplicemente "**Promittente**";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"**SKI 16 S.R.L.**" società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data odierna, repertorio n. 9687/6442 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente "**Promissario**".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 9 giugno 2022
al n. 6567 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
n. 9750 Generale
n. 7751 Particolare

sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Cellere, e precisamente:

DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ROSSETTI FELICINA, per il diritto di usufrutto, LUPATELLI MIRKO e LUPATELLI FRANCESCO per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno di nuda proprietà

- terreno della superficie complessiva di Ha 2.72.40 (ettari due, are settantadue, centiare quaranta) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con strada per due lati, particella 17 del foglio 4, salvo altri (il primo corpo); strada per due lati, particella 25 del foglio 4, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 4, particelle:

PRIMO CORPO

* 21, seminativo, cl. 3, Ha 2.41.80, RDE 143,61, RAE 56,20;

SECONDO CORPO

* 22, seminativo, cl. 3, Ha 0.30.60, RDE 18,17, RAE 7,11, di seguito il "Terreno" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato, per l'intera estensione del terreno di Ha 2.72.40 (ettari due, are settantadue, centiare quaranta), in complessivi Euro 93.840,00 (novantatremilaottocentoquaranta virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal

Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa.

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 Il Promittente consente sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Cellere su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Cellere in data 20 settembre 2021 prot. 4170 che, ai meri fini descrittivi, è andato allegato sotto la lettera "B" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data odierna, repertorio n. 9688/6443 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini. Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad esso pervenuto per successione testamentaria al fu Lupattelli Antonio apertasi il 24 settembre 2014 presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data primo luglio 2015, denuncia n. 1785 volume 9990, trascritta a Viterbo il 31 agosto 2016 al n. 9192 di formalità giusta testamento olografo pubblicato dal Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 11 dicembre 2014, repertorio n. 53539/32958, registrato a Viterbo il giorno 8

gennaio 2015 al n. 100/1T e trascritto a Viterbo in data 8 gennaio 2015 al n. 103 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n.590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto;

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza successoria in capo a ROSSETTI Felicina, LUPATTELLI Mirko e LUPATTELLI Francesco del terreno al foglio 4, particelle 21 e 22, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste

al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela

dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o

appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa.

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: ROSSETTI FELICINA - MIRKO LUPATTELLI - FRANCESCO LUPATTELLI - ROCCO GIUSEPPE ALESSIO

Repertorio n. 9689

Raccolta n. 6444

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore quindici e trenta minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del sujesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

ROSSETTI FELICINA, nata a Cellere il 13 marzo 1956, residente in Viterbo, Via Santa Giacinta Marescotti n. 44

LUPATELLI MIRKO, nato a Montefiascone il 7 giugno 1984, residente in Firenze, Via Valerio Santelli n. 31

LUPATELLI FRANCESCO, nato a Montefiascone il 17 settembre 1977, residente in Cellere, Via Roma n. 63

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il giorno otto giugno duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

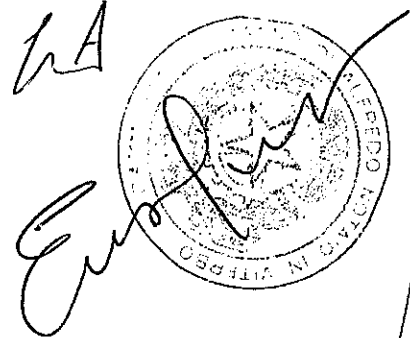
IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913.

VITERBO, quattordici giugno duemilaventidue.

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9689/6444

A

*Prometti P. Leone
Mesto Lupatelli
Francesco Lupatelli
Poco hA*



E=-53200

N=68800

Comune: (VT) CELLERE
Foglio: 4
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
31-Mag-2022 15:2:33
Protocollo pratica T206763/2022

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

LUCCI MARIA GIUSEPPA, nata a Piansano il 6 gennaio 1939,
residente in Piansano, Via Etruria n. 10

Codice Fiscale LCC MGS 39A46 G5710;

MOSCATELLI LORETTA, nata a Piansano il 29 luglio 1960,
residente in Piansano, Via Felice Falesiedi n. 6,

MOSCATELLI LUIGI, nato a Piansano il 20 aprile 1965,
residente in Piansano, Via Donatori del Sangue n. 100,

i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio, ma quali procuratori speciali del signor:

MOSCATELLI IRENEO, nato a Piansano il 29 giugno 1935,
residente in Piansano, Via Etruria n. 10

Codice Fiscale MSC RNI 35H29 G571I

al presente atto autorizzati giusta procura speciale autenticata nella firma dal Notaio Raffaella Faletti di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 15313, che, in originale, si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito i signori **LUCCI MARIA GIUSEPPA** e **MOSCATELLI IRENEO** nominati anche solo e più semplicemente "**Promittenti**".

Ai sensi della legge n. 151 del 19 maggio 1975 i signori **LUCCI MARIA GIUSEPPA** e **MOSCATELLI IRENEO** - quest'ultimo in persona come sopra - dichiarano di essere tra di loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, ma che il bene di cui alla lettera B) è personale del solo signor **MOSCATELLI IRENEO**.

Dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn.

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
al n. 8546 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 25 luglio 2022
n. 12650 Generale
n. 10116 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 25 luglio 2022
n. 12651 Generale
n. 10117 Particolare

7742 e 7743 di formalità, _____
di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario". _____

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**; _____

_____ SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE _____

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere
al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si
obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai
sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena
proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, località
Sodi del Piano, e precisamente: _____

A) DI PROPRIETA' DEI SIGNORI MOSCATELLI IRENEO E LUCCI MARIA
GIUSEPPA _____

- terreno della superficie complessiva di 9.430
(novemilaquattrocentotrenta) metri quadrati catastali,
suddiviso in due corpi, confinante con particella 30 del
foglio 12, particella 34 del foglio 12 per due lati, salvo
altri (il primo corpo); particelle 36, 34 e 421 del foglio
12, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto
terreni al foglio 12, particelle: _____

PRIMO CORPO _____

. 32, seminativo, cl. 2, Ha 0.14.70, RDE 11,77, RAE 4,18; _____
. 33, seminativo, cl. 2, Ha 0.13.30 RDE 10,65, RAE 3,78; _____

SECONDO CORPO _____

. 37, seminativo, cl. 2, Ha 0.66.30 RDE 53,07, RAE 18,83. _____

B) DI PROPRIETA' DEL SIGNOR MOSCATELLI IRENEO _____

- terreno della superficie complessiva di Ha 2.3.58 (ettari
due, are tre, centiare cinquantotto) diviso in tre corpi,
confinante con: particelle 31 e 32 del fogli 12, strada,
salvo altri (il primo corpo); particelle 37, 34 e 351 del
foglio 6, (il secondo corpo); particella 257 del foglio 12,
strada per due lati, salvo altri (il terzo corpo); riportato
in catasto terreni al foglio 12 particelle: _____

PRIMO CORPO _____

* 30, seminativo, cl. 2, Ha 0.15.00, RDE 12,01, RAE 4,26; _____

SECONDO CORPO _____

* 36, seminativo, cl. 2, Ha 0.54.20, RDE 43,39, RAE 15,40 _____

TERZO CORPO _____

al foglio 6, particelle: _____

* 206, seminativo, cl. 2, Ha 0.16.70, RDE 13,37, RAE 4,74; _____

* 237, seminativo, cl. 2, Ha 0.69.60, RDE 55,72, RAE 19,77; _____

* 435 (ex 373 ex 245), seminativo, cl. 2, Ha 0.48.08, RDE
38,49, RAE 13,66, _____

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il **"Terreno"**,
ai fini dell'installazione di uno o più impianti
fotovoltaici. _____

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore

identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allegano alla presente scrittura in un'unica fascicolazione sotto la lettera "B", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 2.97.88 (ettari due, are novantasette, centiare ottantotto) ad Euro 104.258,00 (centoquattromiladuecentocinquantotto virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo"), di cui Euro 33.005,00 (trentatremilacinque virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1 ed Euro 71.253,00 (settantunomiladuecentocinquantatré virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano: - che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579548 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:—
a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;—

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;—

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento

di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità. I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue: -
(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue: _____

- il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1 (uno) ai signori MOSCATELLI IRENEO e LUCCI MARIA GIUSEPPA, come segue: _____

- le particelle 32 e 33 del foglio 12 per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente in data 3 luglio 1990, repertorio n. 25025/6258, registrata a Viterbo il 23 luglio 1990 al n. 910/2V e trascritta a Viterbo il 24 luglio 1990 al n. 7148 di formalità; _____

- la particella 37 del foglio 12 per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente in data 23 ottobre 1990, repertorio n. 26037/6545, registrata a Viterbo il 12 novembre 1990 al n. 1376/2V e trascritta a Viterbo il 15 novembre 1990 al n. 10834 di formalità; _____

- il bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1 al signor MOSCATELLI IRENEO, come segue: _____

- la particella 30 del foglio 12 per atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Fasani di Roma in data 2 dicembre 1983, repertorio n. 648/150, registrato a Roma il 20 dicembre 1983 al n. 54387 e trascritto a Viterbo il 28 dicembre 1983 al n. 11359 di formalità; _____

- le particelle 36, 206 e 237 per atto di compravendita a rogito Notaio Orazio Mariani di Valentano in data 19 settembre 1966, repertorio n. 3196/4601, debitamente registrato e trascritto a Viterbo il giorno 11 ottobre 1966 al n. 5909 di formalità; _____

- la particella 435 (ex 373 ex 245) per atto di compravendita a rogito Notaio Teodoro Orzi di Montefiascone in data 5 maggio 1976, repertorio n. 38566, registrato a Viterbo il giorno 11 maggio 1976 al n. 3785 e trascritto a Viterbo il 7 maggio 1976 al n. 3409 di formalità; _____

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.); _____

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto

Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi ad eccezione di quanto segue:

. trascrizione servitù di elettrodotto n. 3552 del giorno 11 marzo 1992 gravante sulla particella 37 del foglio 12;

. trascrizione atto d'obbligo edilizio n. 10170 del 12 dicembre 1980 gravante sulle particelle 36 del foglio 12 e 373 del foglio 6.

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal

fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta

dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: LUCCI MARIA GIUSEPPA - MOSCATELLI LUIGI - MOSCATELLI LORETTA - GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9810

Raccolta n. 6527

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore diciotto e trenta minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato "B", i signori:

LUCCI MARIA GIUSEPPA, nata a Piansano il 6 gennaio 1939,

residente in Piansano, Via Etruria n. 10;

MOSCATELLI LORETTA, nata a Piansano il 29 luglio 1960,
residente in Piansano, Via Felice Falesiedi n. 6,

MOSCATELLI LUIGI, nato a Piansano il 20 aprile 1965,
residente in Piansano, Via Donatori del Sangue n. 100,

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti,
che mi hanno esonerato dalla lettura degli allegati
dichiarando di averne esatta conoscenza.

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n. 2, il
ventuno luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913.

VITERBO, primo agosto duemilaventidue.

ALLEGATO " A "

ALL'ATTO REP. N° 9810/6527

PROCURA SPECIALE A STIPULARE PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il sottoscritto: _____

- MOSCATELLI Ireneo, nato a Piansano il 29 giugno 1935, il quale dichiara di: essere residente in

Piansano,
Via Etruria n. 10; _____

avere codice fiscale MSC RNI 35H29 G571I; ed essere coniugato nel regime patrimoniale della comunione legale dei beni, con il presente atto dichiara di nominare e costituire -

come nomina e costituisce - suoi procuratori speciali *i figli:*

- MOSCATELLI Luigi, nato a Piansano il 20 aprile 1965, ivi residente in Via Donatori del Sangue n. 100; _____

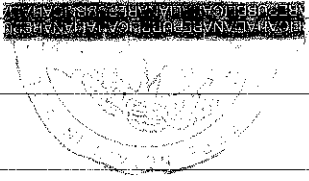
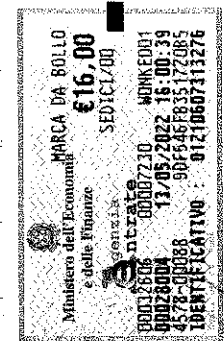
- MOSCATELLI Loretta, nata a Piansano il 29 luglio 1960, ivi residente in Via Felice Falaschi n. 6, _____

→ affinché i medesimi, in nome, vece ed interesse di esso

conferente, possano - *congiuntamente ovvero disgiuntamente* -

stipulare un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto tutti i diritti sugli immobili in calce descritti, spettanti al componente conferente. _____

All'uopo conferisce ai nominati procuratori ogni opportuna e necessaria facoltà per l'oggetto di cui trattasi, onde gli stessi potranno, in nome e per conto del sottoscritto confe-



Immobiliare Zuccheri

rente, intervenire e sottoscrivere lo stipulando contratto
preliminare di compravendita, sia in forma pubblica che in
forma privata, obbligarsi a vendere a chi e per il prezzo
che riterranno più opportuno, in una o più soluzioni, tutti
i diritti di proprietà spettanti al sottoscritto sugli immo-
bili sotto indicati, meglio descrivere e specificare i di-
ritti spettanti al sottoscritto conferente, meglio describe-
re nella loro consistenza, confini e dati catastali gli im-
mobili da promettere in vendita, con l'indicazione ove oc-
corra di più esatta ubicazione, o di ogni altro elemento per
la più esatta identificazione di quanto oggetto del con-
tratto preliminare; convenire il prezzo, riscuotere somme a
titolo di caparra confirmatoria e/o acconto prezzo rila-
sciandone quietanza liberatoria, convenire tempi e modalità
del pagamento dell'intero prezzo e della stipulazione del
rogito definitivo di compravendita; concordare e consentire
eventuali dilazioni di pagamento con o senza garanzie reali
o personali, pattuire ulteriori garanzie, pattuire circa la
decorrenza del possesso e dell'effettivo godimento; immet-
tere la parte promissaria acquirente nel possesso di quanto
promesso in vendita, garantire la libertà di quanto promesso
in vendita da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni ed iscri-
zioni pregiudizievoli, prestare ogni sorta di garanzia a fa-
vore della parte promissaria acquirente, presentare le co-
municazioni di cui alla legge 18 maggio 1978 n.191, art.12,

Roberto Zuccheri

rilasciare dichiarazioni ex artt.38, 45, 46, 47 e 76 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, richieste dalle leggi urbanistiche attualmente vigenti n. 151/1975; concordare con la parte promissaria acquirente tutte quelle modalità, patti e condizioni che crederanno opportuni e fare, anche se qui non specificato, tutto quant'altro sarà necessario o utile per l'esatto e completo adempimento della presente procura come se il sottoscritto fosse di persona presente, in modo che mai da alcuno possa venire eccepita ai procuratori indeterminatezza o difetto di poteri.

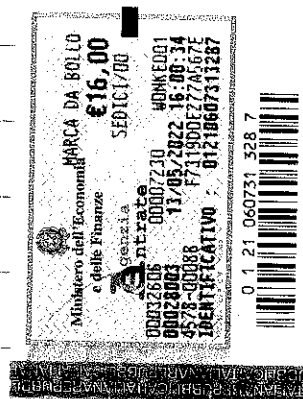
Il tutto con le più ampie ed assolute facoltà, con promessa di rato e valido e fin da ora ratificato, con obbligo di rendiconto e comunque sotto tutti gli obblighi di legge.

Da esaurirsi in un unico atto e contesto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

tutti i diritti al sottoscritto spettanti sui seguenti immobili siti in Comune di Piansano, Località Sodi del Piano, e precisamente:

- terreno *agricolo* della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.300 (quattromilatrecento), complessivamente confinante con Strada Vicinale, proprietà terreno censito al foglio 12, particella 34 e proprietà terreno censito al foglio 12, particella 31, salvo altri; censito in Catasto Terreni del detto Comune al foglio 12,



particelle: _____

* 30, H_q00.15.00, seminativo, classe 2, R.D.E.12,01, R.A.E.

4,26; _____

* 32, H_q 00.14.70, seminativo, classe 2, R.D.E.11,77,

R.A.E.4,18; _____

* 33, H_q 00.13.30, seminativo, classe 2, R.D.E.10,65,

R.A.E.3,78; _____

- terreno *agricolo* _____

della superficie catastale complessiva di metri quadrati

12.050 (dodicimilacinquanta), complessivamente confinante

con proprietà terreno censito al foglio 12, particella 34,

proprietà terreno censito al foglio 12, particella 421 e

proprietà terreno censito al foglio 12, particella 351, sal-

vo altri; _____

censito in Catasto Terreni del detto Comune al foglio 12,

particelle: _____

* 36, H_q00.54.20, seminativo, classe 2, R.D.E.43,39, R.A.E.

15,40; _____

* 37, H_q 00.66.30, seminativo, classe 2, R.D.E.53,07,

R.A.E.18,83; _____

- terreno *agricolo* _____

della superficie catastale complessiva di metri quadrati

15424 (quindicimilaquattrocentoventiquattro), complessiva-

mente confinante con *strada vicinale per tre*

lati, _____

Moscatelli Siano

Paolo Siano

, salvo altri;

censito in Catasto Terreni del detto Comune al foglio 6,

particelle:

* 206, H_q 00.16.70, seminativo, classe 2, R.D.E.13,37, R.A.E.

4,74;

* 237, H_q 00.69.60, seminativo, classe 2, R.D.E.55,72,

R.A.E.19,77;

* 373, H_q 00.67.94, seminativo, classe 2, R.D.E.54,39,

R.A.E.19,30.

PIANSANO, ADDI OTTO
GIUGNO DUEMILAVENTIDUE,
in un appartamento al
piano primo di Via Etru-
ria n. 10.

Moscerca Bruno

REPERTORIO N. 15.313

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue, il giorno otto

del mese di giugno.

In Piansano, in un apparte-
mento al piano primo di Via
Etruria n. 10,

certifico

io sottoscritta dottoressa RAFFAELLA FALETTI Notaio in Vi-

terbo con studio in Via Ippolito Nievo n.29, iscritta nel

Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti,

che il signor: _____

- MOSCATELLI Ireneo, nato a Piansano il 29 giugno 1935, re-

sidente in

Piansano, Via
Etruria n. 10, _____

, della cui identità personale io Notaio sono certa, ha sot-

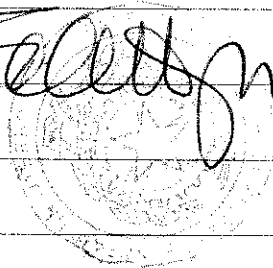
toscritto la scrittura privata che precede in calce e nel

marginale del foglio intermedio in mia presenza e vista alle

ore

diciannove e minuti ventitre.

Raffaello Felletti Notario





ALLEGATO " B
 ALL'ATTO REP. N°
 9810/6527

fucce Amoria

*Master
 Francesca L...*

Giuseppe...



Comune: (VT) PIANSANO
 Foglio: 6
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T72512/2022
 13-Lug-2022 10:20:28

N=65400

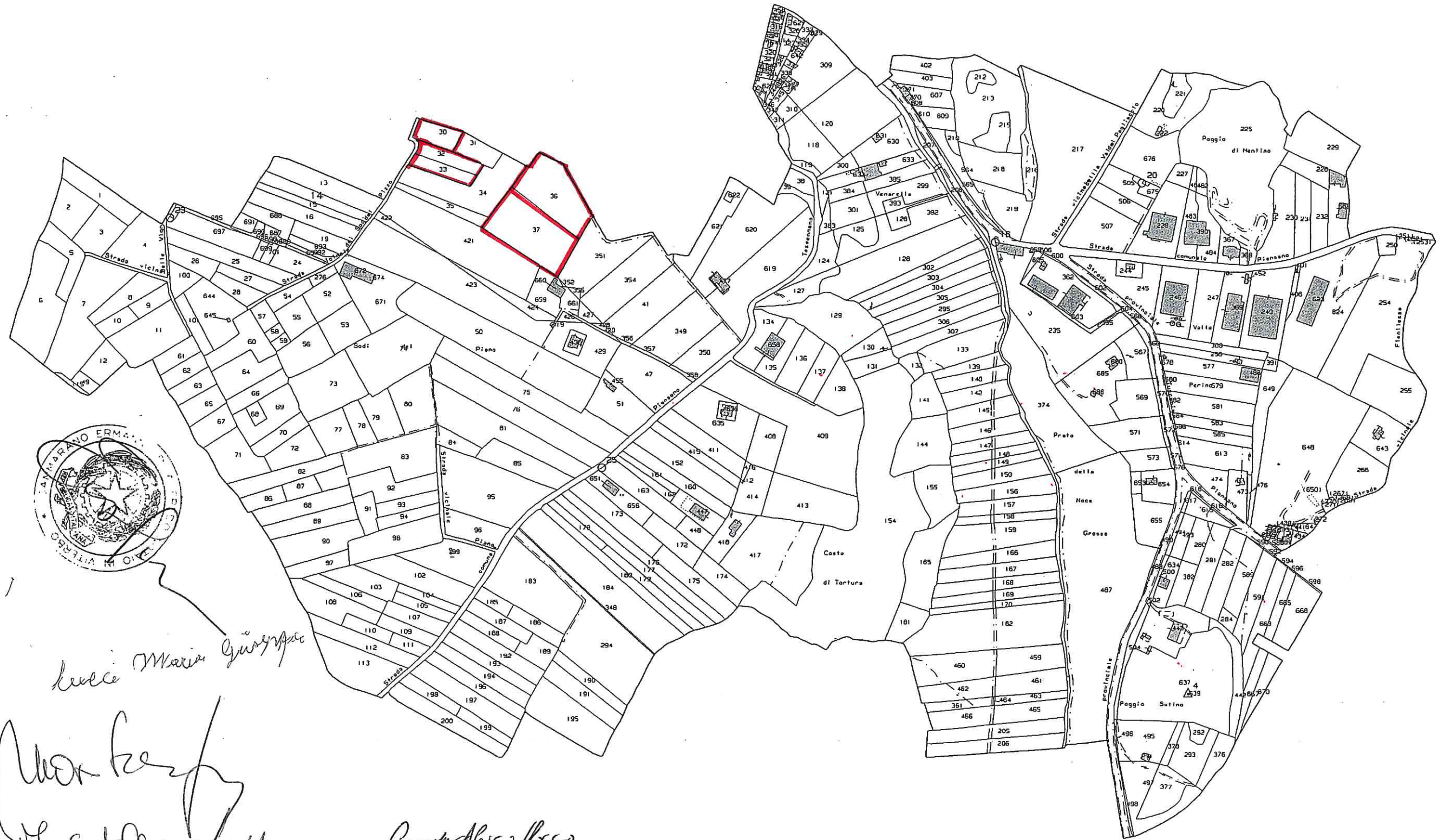
E=-51700

1 Particella: 435

ALLEGATO N. 1
ALLEGATO REP. N. 1



**PAGINA
BIANCA**



Luigi Maria Giuseppe

Mor Mori
Roberto Lodi

Giuseppe Mori

N=64600

E=-52200

31-Mag-2022 13:45:58
Protocollo pratica T180213/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: (VT) PIANSANO
Foglio: 12

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

ADAGIO GIUSEPPE PIETRO, nato a Piansano il 25 marzo 1947,
residente in Piansano, Via Maternum n. 156

Codice Fiscale DGA GPP 47C25 G571W

e

DI FRANCESCO ANTONIA, nata a Piansano il 10 dicembre 1950,
residente in Piansano, Via Maternum n. 156

Codice Fiscale DFR NTN 50T50 G571P

che dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di
comunione legale dei beni,

di seguito nominati anche solo e più semplicemente
"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara in data primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico è andata allegata
sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto
preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal
Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022,
repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno
2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn.
7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al
Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga
ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi
dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - la piena proprietà del terreno sito
nel Comune di Piansano, Località Pianetto, e precisamente:

DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ADAGIO GIUSEPPE PIETRO E DI

FRANCESCO ANTONIA

- terreno della superficie di Ha 5.25.20 (ettari cinque, are venticinque, centiare venti) catastali, confinante con: particelle 2, 315 e 300 del foglio 6, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particella 270, seminativo, cl. 3, Ha 5.25.20, RDE 284,81, RAE 122,06, di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "**Contratto Definitivo**") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "**Termine**") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari ad Euro 210.080,00 (duecentodiecimilaottanta virgola zero zero) (di seguito il "**Prezzo**") per l'intera estensione del terreno di Ha 5.25.20 (ettari cinque, are venticinque, centiare venti) catastali.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579538 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul

predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

d) in caso di mancato adempimento, da parte del Promittente,

agli impegni di cui al successivo articolo 5.1, punto (ii).—
Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c) o d).

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.—

4.3 Il Promittente consente sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al Terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.—

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi, è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n.

6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità.

Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:—

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno per atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 21 novembre 2012, repertorio n. 49447/30209, registrato a Viterbo il 19 dicembre 2012 al n. 11696/1T e trascritto a Viterbo il 19 dicembre 2012 al n. 13726 di formalità;—

(ii) il Terreno è attualmente interessato da coltivazioni biologiche con scadenza nel 2024; il Promittente dichiara di non essere interessato a proseguire le suddette coltivazioni oltre tale data e si impegna in ogni caso nei confronti del Promissario a far sì che alla data di stipula del contratto definitivo non sia presente sul Terreno alcuna coltivazione agro-alimentare di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);—

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);—

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi, ad eccezione della servitù costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Benigni di Viterbo in data 25 maggio 1981, repertorio n. 18369.—

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa

all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione

dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.1

punto (ii), 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto

Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:_____

Per il Promittente: come in comparsa_____

Per il Promissario: come in comparsa_____

PEC: skil6@pec.it._____

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi._____

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare._____

FIRMATO: ADAGIO GIUSEPPE PIETRO - DI FRANCESCO ANTONIA_____

Repertorio n. 9720 _____

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:_____

ADAGIO GIUSEPPE PIETRO, nato a Piansano il 25 marzo 1947, residente in Piansano, Via Maternum n. 156_____

DI FRANCESCO ANTONIA, nata a Piansano il 10 dicembre 1950, residente in Piansano, Via Maternum n. 156,_____

delle cui identità personali io Notaio sono certo._____

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza._____

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il diciassette giugno duemilaventidue._____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO_____

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO_____

Repertorio n. 9802 _____ Raccolta n. 6519_____

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dieci e dieci minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che

precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor:_____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,_____

della cui identità personale io Notaio sono certo._____

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza._____

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il ventuno luglio duemilaventidue._____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO_____

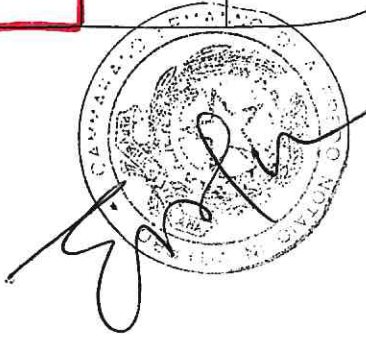
IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913._____

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue._____

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9802/6519



St. Giuseppe Lillo
Dr. Francesco De Viove
Gruppo Alessi PCC



E=52300

N=67300

Comune: (VT) PIANSANO
 Foglio: 6
 Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 Protocollo pratica T178326/2022
 31-Mag-2022 13:31:51

11
11
11

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

CAPOCCIONI MARIA LUISA, nata a Viterbo il 20 ottobre 1977, residente in Viterbo, Strada Novepani n. 19, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma quale Amministratore di Sostegno, tale nominata con decreto del Giudice Tutelare del Tribunale di Viterbo in data 17 marzo 2022, R.G. n. 253/2022 Ads, e successivo giuramento del 24 marzo 2022, della signora:

STENDARDI ANTONIA, nata a Piansano il 5 marzo 1939, residente in Piansano, Via Maternum n. 13

Codice Fiscale STN NTN 39C45 G571Z

che l'Amministratore di Sostegno dichiara essere vedova, a quanto infra autorizzata giusta decreto emesso dal Giudice Tutelare presso il Tribunale di Viterbo in data 7 giugno 2022, V.G. n. 253/2022, che in copia cartacea conforme all'originale informatico si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito nominata anche solo e più semplicemente "**Promittente**";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"**SKI 16 S.R.L.**" società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura ad negotia rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme da Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità, di seguito nominato anche solo e più semplicemente "**Promissario**".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
al n. 8431 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
n. 12483 Generale
n. 9981 Particolare

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, località Sodi del Piano, e precisamente:

- terreno della superficie di 6.810 (seimilaottocentodieci) metri quadrati catastali, confinante con: particelle 215 e 193 del foglio 6, strada, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particella 211, seminativo, cl. 2, Ha 0.68.10, RDE 54,51, RAE 19,34, di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**B**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del Terreno di Ha 0.68.10 (ettari zero, are sessantotto, centiare dieci), ad Euro 23.835,00 (ventitremilaottocentotrentacinque virgola zero zero) (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi

dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579547 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezioni degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di

prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 Il Promittente consente sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi, è andato allegato sotto

la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità.

Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:—

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno parte per successione "ab intestato" al fu Stendardi Mario apertasi in data 29 settembre 1974, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo, denuncia n. 48, volume 507, ed ivi trascritta in data 20 febbraio 1975 al n. 1175 di formalità e parte per atto di donazione a rogito Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo in data 23 novembre 1985 repertorio n. 41421/2493, registrato a Viterbo il 9 dicembre 1985 al n. 9841 e trascritto a Viterbo in data 29 novembre 1985 al n. 9783 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);—

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);—

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;—

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti

di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(Viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di

intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto

Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.
5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:_____

Per il Promittente: come in comparsa._____

Per il Promissario: come in comparsa._____

PEC: skil6@pec.it_____

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi._____

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare._____

FIRMATO: MARIA LUISA CAPOCCIONI - GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9799

Raccolta n. 6516

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore diciotto e trenta minuti resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato "B", i signori:_____

CAPOCCIONI MARIA LUISA, nata a Viterbo il 20 ottobre 1977, residente in Viterbo, Strada Novepani n. 19;_____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,_____

delle cui identità personali io Notaio sono certo._____

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi ha esonerato dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza._____

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n. 2, il venti luglio duemilaventidue._____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO_____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913._____

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue._____

77 AVV. MARIA LUISA CAPOCCIONI

Via G. Marconi, 34 - 01100 Viterbo - Tel. 0761304681 - Fax 0761309739
mail luisacapoccioni@libero.it - pec marialuisacapoccioni@pec.ordineavvocativiterbo.it

TRIBUNALE DI VITERBO

AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO RGVG 253/22

SIG.RA STENDARDI ANTONIA

**ISTANZA AL GIUDICE TUTELARE PER AUTORIZZAZIONE VENDITA
IMMOBILE**

Con provvedimento 17.03.22 del Giudice Tutelare Dott. Francesco Scavo Lombardo la sottoscritta è stata nominata amministratore di sostegno della Sig.ra Stendardi Antonia, nata a Piansano (VT) in data 05.03.1939, c.f. STN NTN 39C45 G571Z, residente in Piansano (VT) Via Maternum n. 13.

La scrivente all'udienza del 24.03.22, prestato il giuramento di rito, ha accettato l'incarico conferitole.

In data 22.04.22 la sottoscritta, a seguito di appuntamento presso la cancelleria della volontaria giurisdizione, ha visionato il fascicolo d'ufficio ed i relativi allegati.

L'ads ha provveduto subito a contattare l'assistente sociale di Piansano per fissare un appuntamento al fine di avere informazioni sulla situazione complessiva della amministrata nonché procedere alla conoscenza della stessa.

Il suddetto appuntamento, fissato per il giorno 06.05.22, è stato rinviato al 13.05.22 per un problema di salute della scrivente.

In data 13.05.22 la sottoscritta si è recata, unitamente all'assistente sociale Dott.ssa Alessandra Clotildini, presso l'abitazione della amministrata ove è stata riscontrata la presenza della Sig.ra Stendardi, allettata e non in grado di parlare, e del figlio Melaragni Piero (di cui la sottoscritta è stata nominata ads).

La scrivente, che sta effettuando una serie di indagini volte ad accertare la effettiva situazione patrimoniale della Sig.ra Stendardi e del figlio Melaragni Piero, riservandosi di depositare inventario dettagliato e di riferire al GT circa le condizioni di salute della

100-111111
12/11/11



amministrata e le iniziative intraprese a tutela e protezione, rappresenta quanto segue.

Da quanto riferito dal Sig. Piero Melaragni e da informazioni assunte presso l'Ufficio Postale di Piansano (con cui i colloqui sono estremamente difficoltosi) la Sig.ra Antonia percepisce una pensione di circa € 1.000,00.

La amministrata, di cui la ads sta accertando la complessiva consistenza immobiliare tramite la richiesta di visure catastali e ipotecarie, risulta intestataria anche del diritto di piena proprietà sulla intera quota di un terreno ubicato nel Comune di Piansano (VT) Località Sodi del Piano distinto al CT al foglio 6 particella 211 di mq 6.810.

Durante il colloquio intrattenuto il Sig. Piero Melaragni ha genericamente riferito che la madre Sig.ra Stendardi aveva preso contatti con un Notaio per alienare il suddetto cespite.

In data 25.05.22 la scrivente è stata contattata dal Notaio Ermanno Cammarano il quale, a mezzo mail, ha riferito i dettagli della compravendita del suddetto appezzamento, al fine di consentire all'ads di valutare la convenienza della operazione ed acquisire l'autorizzazione del GT alla stipula.

In data 14.05.21 la amministrata ha sottoscritto contratto di opzione con la società Mare Rinnovabili Srl (che si allega);

In data 14.05.21 la amministrata ha sottoscritto modulo di conferimento incarico di mediazione a favore dell'agente Anna Maria Battellocchi, titolare della Agenzia Immobiliare Arcobaleno.

La compravendita immobiliare in oggetto verrà a perfezionarsi nell'ambito di una più ampia operazione, finalizzata alla installazione di impianti fotovoltaici, che vede interessati numerosi proprietari terrieri della zona, tra cui, appunto, la beneficiaria.

Il prezzo di acquisto convenuto tra le parti è di € 23.835,00 (€ 35.000,00 per ettaro).

Considerato che:

- il suddetto terreno risulta inutilizzato dalla amministrata (e dal di lei figlio);



-il prezzo di vendita pattuito (€ 23.835,00) risulta superiore a quello di stima (€ 8.853,00) esposto nella valutazione (che si allega) del 24.05.22 effettuata dall'Agente Anna Maria Battellocchi;

-la Sig.ra Stendardi, nel pieno delle facoltà, aveva chiaramente manifestato l'intendimento di alienare il cespite;

-il figlio della amministrata ha espresso parere favorevole alla operazione attivandosi personalmente affinché il Notaio contattasse la scrivente ads;

-non si palesano esigenze conservative del patrimonio immobiliare della beneficiaria da contemperare alla opportunità di alienazione del cespite,

la sottoscritta reputerebbe conveniente procedere alla vendita del bene.

Tanto premesso la sottoscritta

CHIEDE AL GT AUTORIZZAZIONE

-ad alienare il diritto di piena proprietà sulla intera quota di spettanza della Sig.ra Stendardi Antonia sul terreno ubicato nel Comune di Piansano (VT) Località Sodi del Piano distinto al CT al foglio 6 particella 211 di mq 6.810 alla società Mare Rinnovabili Srl al prezzo di € 23.835,00 e per l'effetto a sottoscrivere contratto preliminare (la cui bozza si allega);

-a corrispondere all'Agente Immobiliare Anna Maria Battellocchi, in qualità di titolare della Agenzia Immobiliare Arcobaleno il compenso di € 1.430,00 oltre iva, come pattuito dal conferimento incarico 14.05.21 sottoscritto dalla Sig.ra Stendardi Antonia, previa emissione di fattura;

Si allegano in unico file: 1)bozza del contratto preliminare di compravendita; 2)copia contratto sottoscritto dalla Sig.ra Stendardi Antonia in data 14.05.21 completo di estratto di mappa e conferimento di incarico di mediazione ed accordo di compenso all'agenzia immobiliare; 3)stima del terreno predisposta dall'Agenzia Immobiliare Arcobaleno; 4) visura catastale del terreno intestato alla signora Stendardi.

Con ossequio



Viterbo, 31 maggio 2022

L'amministratore di sostegno
Avv. Maria Luisa Capoccioni



Handwritten signature or scribble on a diagonal line.





TRIBUNALE DI VITERBO

IL GIUDICE TUTELARE

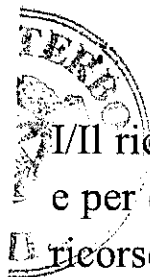
n. 253/2022 V.G./TUT.

Letta l'istanza depositata in data 31/05/2022

ritenuto che quanto richiesto appare esclusivamente finalizzato al
preminente interesse del beneficiario,

visto l'art. 374 c.c.

AUTORIZZA



Il/Il ricorrente Avv. MARIA LUISA CAPOCCIONI a compiere in nome
e per conto del beneficiario STENDARDI ANTONIA quanto richiesto nel
ricorso e, segnatamente:

- 1) ad alienare il diritto di piena proprietà sulla intera quota di spettanza della Sig.ra Stendardi Antonia sul terreno ubicato nel Comune di Piansano (VT) Località Sodi del Piano distinto al CT al foglio 6 particella 211 di mq 6.810 alla società Mare Rinnovabili Srl al prezzo di € 23.835,00 e per l'effetto a sottoscrivere contratto preliminare di cui al(la bozza allegata);
- 2) a corrispondere all'Agente Immobiliare Anna Maria Battellocchi, in qualità di titolare della Agenzia Immobiliare Arcobaleno il compenso di € 1.430,00 oltre iva, come pattuito dal conferimento incarico 14.05.21 sottoscritto dalla Sig.ra Stendardi Antonia, previa emissione di fattura.

Efficacia Immediata.

Viterbo, il 07/06/2022

Il Giudice Tutelare

(Francesco Scavo Lombardo)

FIRMATO DA: SCAVO FRANCESCO EMISSO DA: ATUBARTEL S.p.A. ING. CA. 3 SERIALI#: 013200000001544400001/011001/420000

PER COPIA CONTRARIE ALL'ORIGINAL



Viterbo. 29 / 06 / 2022

ADDETTO UFF.
Sere...
Stalla

ALLEGATO " B "
ALL'ATTO REP. N° 9799/6516



*trascr. fine copia
Lupatolo Pas*



1997
1998

**PAGINA
BIANCA**





Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

MELARAGNI IRENEO, nato a Piansano il 23 giugno 1950,
residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 84

Codice Fiscale MLR RNI 50H23 G571R

e

CETRINI GRAZIELLA, nata a Piansano il giorno 8 febbraio 1954,
residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 84

Codice Fiscale CTR GZL 54B48 G571I

che dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di
separazione patrimoniale,

di seguito nominati anche solo e più semplicemente
"Promittenti";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brienza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico si allega sotto la
lettera **"A"** alla presente scrittura privata,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere
al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si
obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai
sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena ed
esclusiva proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano,
località Sodi del Piano, e precisamente:

A) DI PROPRIETA' DEI SIGNORI MELARAGNI IRENEO E CETRINI
GRAZIELLA

- terreno della superficie complessiva di Ha. 03.48.20
(ettari tre, are quarantotto e centiare venti) catastali,
suddiviso in cinque corpi, confinante con: particelle 201 e

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 9 giugno 2022
al n. 6561 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
n. 9740 Generale
n. 7742 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
n. 9741 Generale
n. 7743 Particolare

185 del foglio 6, strada, salvo altri (il primo corpo); particelle 225, 197 e 208 del foglio 6, salvo altri (il secondo corpo); particelle 195, 197 e 198 del foglio 6, salvo altri (il terzo corpo); particelle 218 e 211 del foglio 6, strada, salvo altri (il quarto corpo); particelle 13 e 15 del foglio 12, strada, salvo altri (il quinto corpo); riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle: _____

PRIMO CORPO

* 184, seminativo, cl. 3, Ha 0.91.80, RDE 49,78, RAE 21,33; _____
* 187, seminativo, cl. 3, Ha 0.34.70, RDE 18,82, RAE 8,06; _____
* 202, seminativo, cl. 3, Ha 0.41.60, RDE 22,56, RAE 9,67; _____

SECONDO CORPO

* 193, seminativo, cl. 2, Ha 0.13.00, RDE 10,41, RAE 3,69; _____
* 207, seminativo, cl. 2, Ha 0.26.90, RDE 21,53, RAE 7,64; _____

TERZO CORPO

* 196, seminativo, cl. 2, Ha 0.33.00, RDE 26,42, RAE 9,37; _____

QUARTO CORPO

* 210, seminativo, cl. 2, Ha 0.14.80, RDE 11,85, RAE 4,20; _____
* 214, seminativo, cl. 2, Ha 0.16.50, RDE 13,21, RAE 4,69; _____
* 215, seminativo, cl. 2, Ha 0.56.00, RDE 44,83, RAE 15,91; _____

QUINTO CORPO

e foglio 12, particella _____

* 14, seminativo, cl. 2, Ha 0.19.90, RDE 15,93, RAE 5,65. _____

B) DI PROPRIETA' DEL SIGNOR MELARAGNI IRENEO _____

- terreno della superficie complessiva di Ha. 01.33.10 (ettari uno, are trentatrè e centiare dieci) catastali, confinante con particelle 181, 192 e 207 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); particelle 207, 210 e 211 del foglio 6, salvo altri (il secondo corpo); particelle 215 e 218 del foglio 6, strada, salvo altri (il terzo corpo); particelle 2 e 4 del foglio 12, particella 222 del foglio 6, salvo altri (il quarto corpo); riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle: _____

PRIMO CORPO

* 191, seminativo, cl. 2, Ha 0.38.10, RDE 30,50, RAE 10,82; _____

SECONDO CORPO

* 208, seminativo, cl. 2, Ha 0.24.80, RDE 19,85, RAE 7,04; _____
* 209, seminativo, cl. 2, Ha 0.21.00, RDE 16,81, RAE 5,97; _____

TERZO CORPO

* 219, seminativo, cl. 2, Ha 0.22.60, RDE 18,09, RAE 6,42; _____

QUARTO CORPO

folio 12, particella _____

* 1, seminativo, cl. 2, Ha 0.26.60, RDE 21,29, RAE 7,56, _____

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici. _____

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allegano in un'unica fascicolazione alla

presente scrittura sotto la lettera "B", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari ad Euro 168.455,00 (centosessantottomilaquattrocentocinquantacinque virgola zero zero) (di seguito, il "**Prezzo**") per l'intera estensione del terreno di Ha 4.81.30 (ettari quattro, are ottantuno, centiare trenta) di cui Euro 121.870,00 (centoventunomilaottocentosettanta virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1 ed Euro 46.585,00 (quarantaseimilacinquecentoottantacinque virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579531 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto

Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo ai Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo

e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "C".

I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue: -
(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto nel seguente modo:

. ai signori MELARAGNI IRENEO e CETRINI GRAZIELLA, il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1, come

segue:

- la particella 202 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Benigni di Viterbo in data 11 gennaio 1996, repertorio n. 47846/13471, registrato a Viterbo il 19 gennaio 1996 al n. 556 e trascritto a Viterbo il 29 gennaio 1996 al n. 1698 di formalità;

- la particella 14 del foglio 12 per atto di compravendita a rogito Notaio Furio Giardino di Montefiascone in data 25 ottobre 1991, repertorio n. 41736/6576, registrato a Viterbo il giorno 8 novembre 1991 al n. 6867 e trascritto a Viterbo il 5 novembre 1991 al n. 11030 di formalità;

- le particelle 210, 187, 193, 207, 214, 196 per atto di compravendita a rogito Notaio Furio Giardino di Montefiascone in data 21 novembre 1991, repertorio n. 41910/6632, registrato a Viterbo il 9 dicembre 1991 al n. 7722/1V e trascritto a Viterbo il 3 dicembre 1991 al n. 12089 di formalità;

- la particella 184 e 215 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 7 marzo 2013, repertorio n. 1176/740, registrato a Viterbo il giorno 8 marzo 2013 al n. 2100/1T e trascritto a Viterbo il giorno 11 marzo 2013 ai nn. 2480 e 2481 di formalità;

. al signor MELARAGNI IRENEO, il bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1, come segue:

- le particelle 1 del foglio 12 e 219 e 191 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Paola Lanzillo di Valentano in data 9 dicembre 1992, repertorio n. 5269/2917, registrato a Viterbo il 28 dicembre 1992 al n. 7832 e trascritto a Viterbo il 22 dicembre 1992 al n. 12878 di formalità;

- le particelle 208 e 209 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 15 novembre 2012, repertorio n. 804/505, registrato a Viterbo il 19 novembre 2012 al n. 10548/1T e trascritto a Viterbo il 20 novembre 2012 al n. 12382 di formalità;

(ii) il Terreno, attualmente coltivato, non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto

Definitivo, ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizzano espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale

di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.4 Parte Promissaria acquirente si obbliga sin da ora a manlevare e garantire parte Promittente venditrice da ogni responsabilità derivante da danni a persone o cose in conseguenza dall'accesso al fondo per ogni attività connessa alla progettazione e autorizzazione dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse e si obbliga a corrispondere tutti i danni ai frutti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non possano giungere a buon fine. La liquidazione dei danni avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni e previa constatazione congiunta dei danni arrecati.

7.5 Successivamente alla stipula del contratto definitivo, il Promissario potrà a propria discrezione (i) consentire all'odierna parte Promittente di raccogliere i frutti pendenti alla data di stipula del contratto definitivo entro e non oltre la fine dell'annata agraria corrente; oppure in alternativa (ii) rimborsare al Promittente il valore medio corrente sul mercato del mancato raccolto nonché l'importo delle spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che per tale ragione non possano giungere a buon fine.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa.

Per il Promissario: come in comparsa.

PEC: skil6@pec.it

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli

adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.——

FIRMATO: MELARAGNI IRENEO - CETRINI GRAZIELLA - ROCCO GIUSEPPE ALESSIO

Repertorio n. 9687

Raccolta n. 6442——

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dieci e venti minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato "B", i signori:——

MELARAGNI IRENEO, nato a Piansano il 23 giugno 1950, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 84——

CETRINI GRAZIELLA, nata a Piansano il giorno 8 febbraio 1954, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 84——

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9——

delle cui identità personali io Notaio sono certo.——

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.——

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il giorno otto giugno duemilaventidue.——

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO——

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913.——

VITERBO, quattordici giugno duemilaventidue.——

ALLEGATO " A " ALL'ATTO REP. N° 9687/6442 A



NOTAIO Anna Di Palo

Repertorio n. 189

Raccolta n. 137

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022 (duemilaventidue) il giorno 31 (trentuno) del mese di maggio, nel mio studio sito in Ferrara alla via Aldighieri n. 10 innanzi a me dott.ssa

REGISTRATO a FERRARA

Anna Di Palo, Notaio residente in Ferrara, iscritto nel Ruolo del Collegio

L' 1 giugno 2022

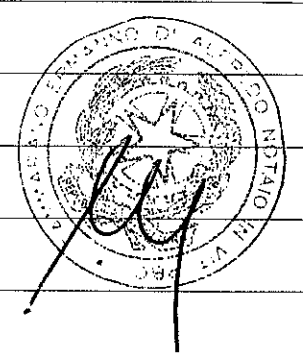
Notarile del Distretto di Ferrara,

AL N° 4113

E' COMPARSO

SERIE 1T

Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, codice fiscale CSS GLI 83R19 D548O, in qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata "SKI 16 S.R.L." unipersonale, con sede in Milano ed indirizzo di ubicazione alla via Caradosso n. 9, capitale sociale euro 10.000,00 i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al numero di iscrizione 11948100968, coincidente con codice fiscale e partita I.V.A., numero REA MI - 2632359.



Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, nella qualità, col presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale il signor Giuseppe Alessio Rocco, nato a Muravera (Ca) il 9 maggio 1981, codice fiscale RCC GPP 81E09 F808C, domiciliato ai fini del presente atto in Milano alla via Caradosso 9, affinché in nome e per conto di esso comparente abbia ad acquistare, compiendo tutte le attività necessarie e/o utili e sottoscrivendo tutti i relativi atti e/o documenti, ivi compresi eventuali contratti preliminari, la proprietà dei seguenti terreni:

1. Comune di Cellere, Foglio 4, particelle 16, 17 e 18, sino all'importo massimo di euro 257.882,00

					(duecentocinquantasettemilaottocentottantadue), oltre ai relativi interessi,
					costi e oneri amministrativi;
					2. Comune di Cellere, Foglio 4, particelle 59 e 60 e Foglio 7, particelle 6 e
					90, sino all'importo massimo di euro 362.653,00
					(trecentosessantaduemilaseicentocinquantatré), oltre ai relativi interessi,
					costi e oneri amministrativi;
					3. Comune di Cellere, Foglio 7, particelle 60 e 88, sino all'importo massimo
					di euro 402.983,00 (quattrocentoduemilanovecentottantatré), oltre ai relativi
					interessi, costi e oneri amministrativi;
					4. Comune di Cellere, Foglio 4, particelle 11 e 54, sino all'importo massimo
					di euro 118.456,00 (centodiciottomilaquattrocentocinquantasei), oltre ai
					relativi interessi, costi e oneri amministrativi;
					5. Comune di Cellere, Foglio 4, particelle 12, 14 e 15, sino all'importo
					massimo di euro 362.572,00
					(trecentosessantaduemilacinquecentosettantadue), oltre ai relativi interessi,
					costi e oneri amministrativi;
					6. Comune di Cellere, Foglio 4, particelle 21 e 22, sino all'importo massimo
					di euro 109.641,00 (centonovemilaseicentoquarantuno), oltre ai relativi
					interessi, costi e oneri amministrativi;
					7. Comune di Piansano, Foglio 12, particelle 30, 32, 33, 36, 37 e Foglio 6,
					particelle 206, 237 e 373, sino all'importo massimo di euro 127.891,00
					(centoventisettemilaottocentonovantuno), oltre ai relativi interessi, costi e
					oneri amministrativi;
					8. Comune di Piansano, Foglio 6, particella 270, sino all'importo massimo
					di euro 241.592,00 (duecentoquarantunomilacinquecentonovantadue), oltre

ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

9. Comune di Piansano, Foglio 6, particella 211, sino all'importo massimo di euro 27.411,00 (ventisettemilaquattrocentoundici), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

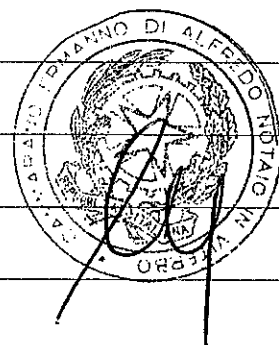
10. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 184, 187, 191, 193, 196, 202, 207, 208, 209, 210, 214, 215, 219 e Foglio 12, particelle 1 e 14, sino all'importo massimo di euro 192.919,00 (centonovantaduemilanovecentodiciannove), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

11. Comune di Piansano, Foglio 6, particella 199 e Foglio 12, particelle 15 e 16, sino all'importo massimo di euro 29.021,00 (ventinovemilaventuno), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

12. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 32, 33, 37, 338 e 340, sino all'importo massimo di euro 112.499,00 (centododicimilaquattrocentonovantanove), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

13. Comune di Piansano, Foglio 12, particelle 13, 349 e 350, e Foglio 6, particelle 212, 183, 244 e 410, sino all'importo massimo di euro 140.755,00 (centoquarantamilasettecentocinquantacinque/00), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

14. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 271, 150, 152, 399, 146, 396, 141, 140, 393, 139, 138, 390, 123, 387, 381, 398, 153, 147, 394, 143, 391, 142, 125, 389, 124, 110, 386, 345, 379, 105, 388, 11, 26, 28, 30, 31, 376, 382, 383 e Comune di Cellere, Foglio 7 particelle 20 e 21, sino all'importo massimo di euro 601.839,00 (seicentounomilaottocentotrentanove), oltre ai relativi



interessi, costi e oneri amministrativi;

15. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 189, 190, 213 e 225, sino all'importo massimo di euro 31.637,00 (trentunomilaseicentotrentasette), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

16. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 6 e 334 e Foglio 12, particelle 34, 35 e 421, sino all'importo massimo di euro 192.846,00 (centonovantaduemilaottocentoquarantasei), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

17. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 198 e 201 e Foglio 12, particella 41, sino all'importo massimo di euro 61.422,00 (sessantunomilaquattrocentoventidue), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

18. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 218, 221 e 222, sino all'importo massimo di euro 40.371,00 (quarantamilatrecentosettantuno/00), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

19. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 203, 204 e 205, sino all'importo massimo di euro 30.429,00 (trentamilaquattrocentoventinove), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

20. Comune di Cellere, Foglio 11, particelle 100, 101, 102, 103, 104, 105, 55, 59, 60, 61, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 215 e Comune di Piansano, Foglio 6, particella 200, sino all'importo massimo di euro 409.492,00 (quattrocentonovemilaquattrocentonovantadue), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

21. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 178, 182, 192, 194, 195, 316,

317, sino all'importo massimo di euro 139.437,00

(centotrentanovemilaquattrocentotrentasette), oltre ai relativi interessi, costi

e oneri amministrativi;

22. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 337, 339, 68, 72, 299, 38, 43, 52,

144, 145, 148, 149, 154, 155, 55, sino all'importo massimo di euro 195.736,00

(centonovantacinquemilasettecentotrentasei), oltre ai relativi interessi, costi

e oneri amministrativi;

All'uopo la parte conferente conferisce al nominato procuratore ogni più

ampia facoltà, come ad esempio:

- meglio descrivere in tutti i dati l'immobile da acquistare, con la più ampia

facoltà di integrazioni e rettifiche, ove la descrizione di cui sopra risulti

inesatta o erronea o necessiti di aggiornamenti;

- ricevere dichiarazioni circa la provenienza;

- immettersi nel possesso e nella materiale disponibilità;

- ricevere garanzie per vizi e per evizione e dichiarazioni in ordine alla

libertà dell'immobile venduto;

- versare il prezzo e ricevere quietanza, se del caso salvo il buon fine dei

pagamenti;

- inserire nello stipulando atto qualsiasi patto, clausola o condizione sia

opportuno, ivi compresi quelli relativi agli eventuali diritti di servitù,

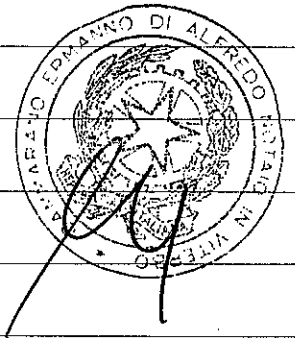
nonché convenire condizioni sospensive e/o risolutive;

- approvare specificamente clausole, ai sensi degli artt. 1341 e seguenti del

codice civile;

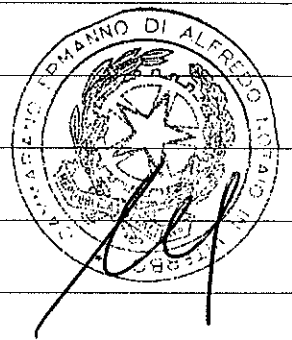
- convenire tutti quei patti e clausole che sono di uso e di rito negli atti di

compravendita, nonché quegli altri patti e clausole, tanto di carattere reale



	quanto di carattere obbligatorio, che riterrà opportuni;	
	- eleggere domicilio;	
	- scegliere la legge e la giurisdizione applicabili agli atti di compravendita;	
	- chiedere ed ottenere la trascrizione dei contratti preliminari e/o dei	
	contratti definitivi di compravendita presso la competente Conservatoria	
	dei Registri Immobiliari, nonché la registrazione presso la competente	
	Agenzia delle Entrate;	
	- rendere in atto le dichiarazioni relative ai mezzi di pagamento ed alla	
	presenza di mediatori, agenti, procacciatori in affari in particolare ai sensi	
	del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248;	
	- fare in genere per l'espletamento della presente procura quanto verrà	
	ritenuto utile, necessario o conveniente e che potrebbe fare la parte	
	rappresentata se presente, in modo che non possa mai essere alla	
	procuratrice opposto difetto di rappresentanza o mancanza di poteri, con	
	obbligo della parte rappresentata di avere per valido ed approvato	
	l'operato della procuratrice senza necessità alcuna di ratifica e sotto gli	
	obblighi di Legge, il tutto senza obbligo di rendiconto, da esaurirsi in unico	
	contesto.	
	Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mio pugno	
	ed in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico sotto la mia	
	direzione del quale ho dato lettura al comparente che, dichiarandolo	
	conforme alla propria volontà, lo approva e lo sottoscrive con me Notaio	
	alle ore sedici.	
	L'atto consta di 2 (due) fogli dei quali pagine scritte 7 (sette).	
	f.to GIULIO CASSAI	

f.to ANNA DI PALO NOTAIO



Certificazione di conformità di copia digitale a originale

analogico

(art. 22 del D.lgs 7 marzo 2005 n.82 CAD ed art. 68 ter L.N)

=====

Io sottoscritta Dottoressa Anna Di Palo, Notaio in Ferrara,
iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Ferrara, cer-
tifico, mediante apposizione al presente file della mia fir-
ma digitale (dotata di Certificato di vigenza valido fino al
09/09/2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato
Certification Authority), che la presente copia contenuta in
un supporto informatico, è conforme al documento originale a-
nalogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

Ferrara, 1 giugno 2022

File firmato digitalmente dalla Notaio Anna Di Palo.

Certificazione di conformità di documento
cartaceo a documento informatico

Certifico io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, che la presente copia (rilasciata in esenzione dell'imposta di bollo perché finalizzata all'effettuazione degli atti e delle operazioni di cui agli artt. 15 e seguenti D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601), redatta su supporto cartaceo composto di numero otto pagine su numero quattro fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Notaio Anna Di Palo di Ferrara, conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (al 6 giugno 2022) del certificato di detta firma digitale di detto Notaio rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority.
Viterbo, sei giugno duemilaventidue

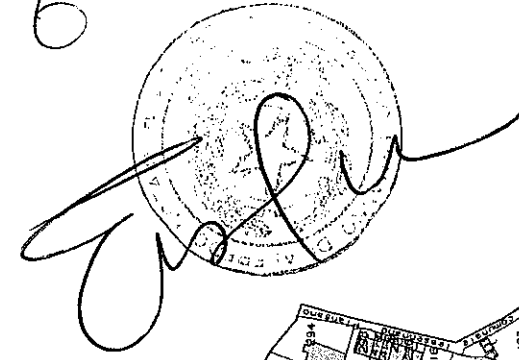


The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Ermanno Cammarano'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a central emblem with a star and is surrounded by the text 'ERMANNO DI ALFREDO CAMMARANO' and 'NOTAIO IN VITERBO'.

**PAGINA
BIANCA**

Melanaggi Irene
Comuni Gravelli
Rica f.A.

ALLEGATO " B "
ALL'ATTO REP. N° 9687/6442



E=52300

N=67300

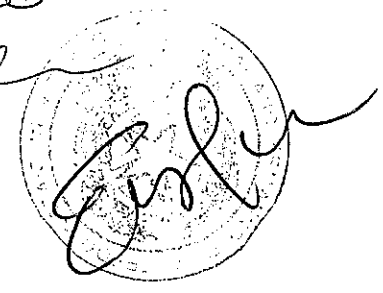
Comune: (VT) PIANSANO
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
31-Mag-2022 13:31:51
Protocollo pratica T178326/2022

VICENZA
IN ITALIA

**PAGINA
BIANCA**

LE

*Melaraoni Sarno
Petrini Grande
Rosa PA*



N=64600

E=-52200

31-Mag-2022 13:45:58
Protocollo pratica T180213/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: (VT) PIANSANO
Foglio: 12

1 Particella: 14

**PAGINA
BIANCA**

C

COMUNE DI PIANSANO

Provincia di Viterbo



ALLEGATO " C "

ALL'ATTO REP. N° 9687/6462

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ARTICOLO 30 DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA N. 380 DEL 06.06.2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.
protocollo n. 2701

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTA la richiesta dell' interessato;
VISTI gli atti di ufficio;

c e r t i f i c a

che per l' immobile sito in questo Comune, distinto in catasto:

- al Foglio 12, particelle 30, 32, 33, 36, 37, 1, 14, 15, 16, 13, 349, 350, 34, 35, 421, 41;

- al Foglio 6, particelle 206, 237, 373, 270, 211, 184, 187, 191, 193, 196, 202, 207, 208, 209, 210, 214, 215, 219, 199, 32, 33, 37, 338, 340, 212, 183, 244, 410, 271, 150, 152, 399, 146, 396, 141, 140, 393, 139, 138, 390, 123, 387, 381, 398, 153, 147, 394, 143, 391, 142, 125, 389, 124, 110, 386, 345, 379, 105, 388, 11, 26, 28, 30, 31, 376, 382, 383, 189, 190, 213, 225, 6, 334, 198, 201, 197, 216, 220, 218, 221, 222, 203, 204, 205, 200, 178, 182, 192, 194, 195, 316, 317, 337, 339, 68, 72, 299, 38, 43, 52, 144, 145, 148, 149, 154, 155, 55;

- al Foglio 17, particelle 21, 38, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 58, 59, 60, 61, 62, 8;

oltre alle norme e ai vincoli della legislazione statale e regionale o discendenti da esse, e alle altre norme contenute negli strumenti e documenti comunali, si ha la seguente classificazione urbanistica:

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE (DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 3 DEL 14.02.1995 DI ADOZIONE, DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 94 DEL 31.08.1995, DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N. 1407 DEL 25.10.2002 DI APPROVAZIONE):

- parte in zona "E1", minor parte in zona "E2".

*** Per la parte ricadente in zona E1:**

Destinazione di zona: "E1" - agricola normale -;

Normativa (passi principali):

Normativa generale:

Tale zona comprende tutte le parti del territorio comunale destinate all' attività agricola, silvo-pastorale e boschiva, nonché all' esercizio delle attività connesse con l' agricoltura.

Nell'ambito delle zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione colturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sarà finalizzato, per quanto possibile, all' attuazione delle direttive della Comunità Economica Europea, per la riforma dell' agricoltura di cui alle Leggi nazionali n. 153/1975 e n. 352/1976, recepita dalla Legge regionale 27 settembre 1978, n. 63.

Nella zona agricola è vietata ogni attività comportante una trasformazione dell' uso del suolo diverso dalle sue vocazioni naturali.

L' utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni alla edificazione, sulla superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell' ambito della zona agricola la destinazione d' uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti.

Ai fini dell' applicazione dei parametri urbanistici non è consentito l' accorpamento di più lotti non contigui anche se appartenenti ad una unica azienda. Si considerano comunque contigui i fondi separati da strade o fossi purchè i fondi medesimi si fronteggino rispettivamente in almeno un punto.

E' fatto, inoltre, divieto di manomettere alberi o nuclei alberati per esigenze non strettamente connesse con l' attività agricola o di trasformazione del suolo ammessa dalle presenti norme.

Nell' ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade e a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto dal Piano Regolatore Generale vigente o in sue successive varianti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, e le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime. Non è consentita inoltre l' installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi tale attività deve trovare opportuna collocazione all' interno della zona industriale e/o artigianale.

E' consentita, invece, la realizzazione di acquedotti fognature, elettrodotti, metanodotti, linee telefoniche ed impianti di depurazione per i quali valgono, comunque, i vincoli di rispetto previsti dal Piano e dalla legislazione vigente.

L' intero art. 17 "zona E - agricola", nei previsti tempi di attuazione del combinato disposto dalla L.R. 38/99 e dalla D.G.R. n. 2503/00, dovrà intendersi ovviamente integrato ed, in parte, emendato, in totale conformità alla recente normativa approntata.

Normativa specifica:

Sottozona E1 - agricola normale -.

In essa sono consentite soltanto costruzioni a servizio diretto dell' agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali, quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie. ecc.

Gli annessi agricoli dovranno essere collocati solamente nei piani interrati e/o nei piani terreni degli edifici.

Si riportano inoltre i parametri principali di edificabilità:

- indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 0.07$ mc./mq. con un indice massimo di 0.03 mc/mq per le residenze rurali ;
- superficie minima di intervento: mq. 10.000.
- indice massimo di copertura = 5%.

La variante al P.R.G., in detta zona, si attua mediante intervento edilizio diretto.

*** Per la parte ricadente in zona "E2":**

Destinazione di zona: "E2" - agricola boschiva e di salvaguardia ambientale -;

Normativa generale:

Vale la normativa generale sopra riportata per la zona "E1".

Normativa specifica:

Destinazione di zona: "E2" - agricola boschiva e di salvaguardia ambientale -;

In detta zona è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare l' assetto e l' andamento naturale del suolo. E' prescritta conservazione della consistenza forestale.

Per particolari esigenze strettamente connesse all' esercizio delle attività forestali è consentita, solo sulla base di una superficie minima d'intervento di 30.000 mq., la realizzazione di manufatti di ricovero e di deposito con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0.001 mc./mq., una cubatura massima di 60 mc. ed un' altezza massima di mt. 3.00.

L' indice massimo di copertura è di 0.3%.

L' utilizzazione forestale è subordinata ai piani di assestamento boschivo da sottoporre all' approvazione dell' Assessorato Regionale all' Agricoltura e Foreste ed ai competenti organi statali.

La variante al P.R.G., in detta zona, si attua mediante intervento edilizio diretto.

Quanto sopra riporta i passi principali.

LEGGE REGIONALE N. 38 DEL 22.12.1999 (B.U.R. LAZIO 30.12.1999), E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI:

Si applicano, per quanto cogenti, le disposizioni della legge regionale n. 38/99 e succ. m.i..

Si riportano di seguito, i passi principali, degli articoli, 51, 54, 55,57,57 bis, 58, 65bis, della citata legge regionale, con le successive modifiche ed integrazioni:

LM/utc:E1E2-107.DOC



"TITOLO IV
TUTELA E DISCIPLINA DELL' USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO

CAPO I
INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Art. 51
(Finalità)

1.
2. Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano alle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad usi agricoli, appartenenti alle zone territoriali omogenee di tipo E come definite e disciplinate dall' articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97. Nei comuni ancora dotati di programma di fabbricazione, le zone agricole coincidono con tutti i terreni ricadenti al di fuori della perimetrazione dei centri abitati.

CAPO II
EDIFICAZIONI IN ZONA AGRICOLA

Art. 54
(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29, 6 luglio 1998, n. 24 e 2 novembre 2006, n. 14, e successive modifiche, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2.

2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività:

- a) attività agricole aziendali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006;
- b) attività multimprenditoriali integrate e complementari con le attività agricole aziendali. Rientrano in tali attività:
 - 1) turismo rurale;
 - 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
 - 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali compresi i mercati e le fiere dei prodotti tipici;
 - 4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative, sportive e terapeutico-riabilitative;
 - 5) accoglienza e assistenza degli animali nonché cimiteri per gli animali d'affezione;
 - 6) produzione delle energie rinnovabili anche attraverso la realizzazione di impianti di trattamento degli scarti delle colture agricole e dei liquami prodotti dagli impianti di allevamento del bestiame.

3. Le attività di cui al comma 2, lettera b), localizzate all'interno dell'azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di utilizzazione aziendale (PUA) ai sensi dell'articolo 57 bis.

Art. 55
(Edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento.



3-bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

3-ter.

4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;
b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore.

5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3. 5 bis. La superficie funzionale alla realizzazione del programma di miglioramento aziendale è definita superficie aziendale asservita. Tale superficie non può essere inferiore alla superficie in grado di generare, se previsto, l'indice fondiario utilizzato.

5 ter. I manufatti presenti all'interno dell'azienda agricola di cui al comma 4 sono denominati fabbricati aziendali. Costituiscono i fabbricati aziendali le strutture adibite a scopo abitativo denominate abitazioni rurali di cui all'articolo 57, comma 3, e gli annessi agricoli strumentali di cui al comma 5 quater.

5 quater. Gli annessi agricoli sono i manufatti strumentali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2 e sono classificati nelle seguenti categorie:

a) annessi agricoli tamponati: strutture chiuse su tutti i lati. Sono considerati annessi agricoli tamponati anche le strutture realizzate al di sotto della superficie del piano di campagna. La realizzazione di annessi agricoli tamponati interrati è sempre sottoposta all'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57;

b) annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestre, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri;

c) annessi agricoli produttivi: volumi tecnici o manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di specifiche necessità tecniche dell'azienda. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate le relative tipologie e caratteristiche quali silos, concimaie, vasche per raccolta acqua, strutture destinate alla produzione di biogas come da previsione degli articoli 214, 215 e 216 del d.lgs. 152/2006, nonché piscine realizzabili solo se adibite al servizio delle attività multifunzionali di tipo agrituristico di cui alla l.r. 14/2006 e di quelle integrate e complementari di cui all'articolo 3 della l.r. 14/2006 e all'articolo 54, comma 2. Gli annessi agricoli produttivi sono realizzabili tramite presentazione e approvazione di un PUA redatto ai sensi della presente legge, fatto salvo per gli annessi produttivi "serre" di cui alla legge regionale 12 agosto 1996, n. 34 (Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre) e successive modifiche;

d) annessi agricoli misti: manufatti costituiti, nel medesimo corpo di fabbrica, da più tipologie tra quelle indicate nelle lettere a), b) e c).

6. Gli annessi agricoli strumentali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a



tetto. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli tamponati, il rapporto massimo di 0,008 metri quadrati per metro quadrato di terreno e per gli stamponati un'altezza fino a 7,50 metri lineari, anche con una diversa tipologia di copertura dei manufatti.

7. Nei comuni, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per attività agricole tradizionali di cui alla l.r. 14/2006 da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

8. Rientrano negli annessi agricoli le strutture necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a), quali i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis.

9. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, gli interventi di nuova edificazione di cui ai commi 6 e 7, nonché quelli di cui all'articolo 57, comma 3, sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dei rispettivi indici le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad esclusione di quanto previsto nell'articolo 57. Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 5 quater, lettera b), sono realizzati detraendo le superfici degli annessi stamponati esistenti.

10.

11. Le strutture edilizie devono rispettare i caratteri e i materiali propri dell'edificazione rurale tipica dei luoghi.

12. Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando tecniche di ingegneria naturalistica.

13. Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

13 bis.

Art. 57

(Piani di utilizzazione aziendale)

1. I CD, così come definiti dagli articoli 1 e 2 della l. 1047/1957 e gli IAP, singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del d.lgs. 99/2004, possono presentare al comune un PUA per l'attuazione dei programmi di miglioramento aziendale delle aziende agricole.

2. Il PUA deve indicare i risultati aziendali che si intendono conseguire ed è richiesto per:

a) la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ed eventuale delocalizzazione all'interno della stessa azienda agricola degli edifici legittimi esistenti con l'obbligo di non superare le superfici lorde utili e di non modificare le destinazioni d'uso esistenti;

b) la deroga all'altezza degli annessi agricoli, esclusivamente per comprovate esigenze tecniche;

c) la deroga alle dimensioni del lotto minimo per gli annessi agricoli e comunque nel rispetto dell'unità minima aziendale;

d) la deroga agli indici per gli annessi agricoli di nuova edificazione di cui all'articolo 55, comma 6 e comunque nel rispetto delle dimensioni del lotto minimo, esclusivamente per valide e motivate esigenze di sviluppo delle attività agricole di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a);

e) la realizzazione delle strutture a scopo abitativo;

e bis) la deroga al dimensionamento degli annessi agricoli stamponati di cui all'articolo 55, comma 5 quater, lettera b);

e ter) la realizzazione degli annessi agricoli produttivi di cui all'articolo 55, comma 5 quater, lettera c);

e quater) la realizzazione di annessi agricoli tamponati utilizzando, qualora previsto dagli strumenti urbanistici comunali, il rapporto massimo di 0,008 metri quadrati per metro quadrato di terreno di cui all'articolo 55, comma 6;

e quinquies) la rifunionalizzazione e la nuova edificazione per le attività multifunzionali identificate all'articolo 2 della l.r. 14/2006 con esclusione dell'introduzione dell'attività agrituristica all'interno dell'abitazione rurale dell'imprenditore agricolo, come previsto dall'articolo 15 della l.r. 14/2006.



3. Le abitazioni rurali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie. La realizzazione delle strutture adibite a scopo abitativo di cui al primo periodo, fatto salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, è consentita su un lotto minimo, come definito dall'articolo 55, comma 5, comunque non inferiore a 30.000 metri quadri. I parametri di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati.

- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

8. Il PUA è rilasciato, dalla struttura tecnica comunale competente ... e si realizza tramite convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 58 e dall'articolo 76 stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma;
- b) non modificare la destinazione d'uso rurale, qualora presente, delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2;
- c) non modificare la destinazione d'uso rurale delle nuove costruzioni;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni la superficie aziendale asservita.

9. Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 8, lettere b) e c), è trascritto a cura e a carico del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

9 bis.

10. In ogni caso la perdita delle qualifiche prevista dall'articolo 57, comma 1, all'atto del fine lavori e/o alla conclusione del procedimento di presentazione dell'inizio attività, salvo il verificarsi di una delle cause di forza maggiore come definite all'articolo 2 del regolamento (CE) n. 1306/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 dicembre 2013, sul finanziamento, sulla gestione e sul monitoraggio della politica agricola comune e che abroga i regolamenti del Consiglio (CEE) n. 352/78, (CE) n. 165/94, (CE) n. 2799/98, (CE) n. 814/2000, (CE) n. 1290/2005 e (CE) n. 485/2008 e successive modifiche, comporta che le opere realizzate a seguito del PUA sono da considerarsi difformi rispetto al titolo abilitativo edilizio ai sensi della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e successive modifiche.

Art. 57 bis
(PUA per le attività multimprenditoriali)

1. Le attività multimprenditoriali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006 integrate e complementari all'attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola possono essere introdotte e svolte all'interno dell'azienda agricola in regime di connessione con le attività agricole aziendali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006 previa approvazione di un PUA ai sensi dell'articolo 57, comma 1, con le seguenti prescrizioni e integrazioni:

- a)
- b)

2. Le attività multimprenditoriali sono svolte esclusivamente da soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 55, comma 4; in tal caso devono essere svolte in regime di connessione con l'attività agricola. Nell'ambito del regime di connessione gli imprenditori agricoli di cui all'articolo 57, comma 1, sono denominati "soggetti agricoli" e gli imprenditori non agricoli che esercitano le attività multimprenditoriali sono denominati "soggetti connessi". Il regime di connessione è disciplinato dal regolamento regionale di cui al comma 12 e deve avere una durata non inferiore ai dodici anni.

3. La superficie di terreno destinata alle attività agricole non può essere in nessun caso inferiore al 90 per cento dell'intera superficie aziendale; la superficie di terreno destinata alle attività multimprenditoriale, non può comunque essere maggiore di 30 ettari.

4. L'introduzione e lo svolgimento delle attività multimprenditoriale, è consentita esclusivamente:

- a) nei manufatti esistenti, che possono essere a tal fine rifunzionalizzati, anche mediante la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, nonché la delocalizzazione all'interno dell'azienda agricola;
- b) negli annessi agricoli di nuova edificazione nella misura massima del 50 per cento delle volumetrie assentite ai sensi dell'articolo 55, comma 6.

5. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera d), successivamente all'entrata in vigore del regolamento di cui al comma 12 non possono essere in nessun caso destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività multimprenditoriale.



6. Gli edifici destinati alle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), mantengono la destinazione d'uso rurale anche successivamente alla fine del regime di connessione.
7. La realizzazione di manufatti funzionali alle attività terapeutico-riabilitative di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), numero 4) è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
8.
9.
10.
11. In ogni caso ai fini sanzionatori la perdita delle qualifiche prevista dall'articolo 57, comma 1, salvo il verificarsi di una delle cause di forza maggiore come definite all'articolo 2 del regolamento (CE) 1306/2013, determina la decadenza del regime di connessione e l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 8.

12. Per l'attuazione di quanto previsto nel presente articolo, la Giunta regionale approva un regolamento ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, finalizzato a stabilire:

-
13. Gli edifici realizzati o rifunzionalizzati ai fini dell'inserimento delle attività multimpreditoriali, in violazione dei commi 3, 4, 5 e 11, sono da considerarsi difformi rispetto al titolo abilitativo edilizio ai sensi della l.r. 15/2008.
14. Nelle more dell'adozione del regolamento di cui al comma 12, si applica in quanto compatibile il regolamento regionale 2 settembre 2015, n. 11 (Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'articolo 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche).

Art. 58
(Vincolo di inedificabilità)

1.
- 1bis.
2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 57, comma 3. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

TITOLO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art. 65bis
(Disposizioni transitorie per le zone agricole)

1. Ai fini degli adempimenti comunali di cui all' articolo 52, la Giunta Regionale, entro il 15 dicembre 2000, con propria deliberazione, detta appositi criteri ed indirizzi per la definizione della diverse aree produttive del Lazio.
2. Entro il 31 dicembre 2001, i comuni provvedono ad indicare l' unità aziendale ottimale e l' unità aziendale minima ai sensi dell' articolo 52, comma 3.
3.

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 2503 del 12.12.2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BUR) del 10.03.2001, ha dettato "Criteri ed indirizzi per la individuazione delle diverse aree produttive del Lazio, ai fini degli adempimenti comunali". Il Comune di Piansano, a tutt' oggi, non ha adottato provvedimenti, in proposito.

Si riporta di seguito l' articolo 8 della legge regionale n. 8 del 17.03.2003:

Art. 8
(Disposizioni transitorie)

1.



2. A decorrere dalla data del 1° luglio 2002, alle zone agricole definite all' interno degli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui al titolo IV della l.r. 38/1999, come modificata dalla presente legge.

ALTRE DISPOSIZIONI.

Ove su ogni predetto immobile insistano beni diffusi, di cui al decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004 e succ. m.i., questo è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo decreto.

Ogni immobile in parola è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 - Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56, Supplemento n. 2, in data 10.06.2021 -.

Si riporta altresì il comma 9, dell' articolo 39, delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale:

art. 39

(protezione delle aree boscate)

9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.

Parte dell' immobile al foglio 17, particelle 58, 59, 60, 62, in particolare, ricade, in area di protezione dei corsi d' acqua del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato.

Si riportano di seguito gli articoli 5, 7, 9, 11, 13, 36, 62, 63 e 65 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale:

Articolo 5

Efficacia del PTPR

1. Il PTPR esplica efficacia vincolante esclusivamente nella parte del territorio interessato dai beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c), del Codice.

2. Sono beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice, ivi compresi i provvedimenti di cui all'articolo 157 del Codice ove accertati prima dell'approvazione del PTPR; nell'ambito di tali beni si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme;
- b) le aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle presenti norme;
- c) gli ulteriori immobili ed aree del patrimonio identitario regionale, individuati e sottoposti a tutela dal PTPR ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera d), del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle presenti norme.

3. I "Beni paesaggistici" - Tavole B, sono parte integrante del PTPR, ne seguono la procedura approvativa e costituiscono elemento probante la ricognizione e la individuazione delle aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del Codice, nonché dei beni sottoposti a tutela dal PTPR ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c), del Codice, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche modalità di tutela e di accertamento nelle presenti norme, nonché conferma e rettifica delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a) del Codice. L'individuazione dei beni paesaggistici contenuta nel PTPR approvato sostituisce dalla pubblicazione dell'approvazione la ricognizione del PTPR adottato.

Articolo 7

Misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati

1. Il PTPR è un unico piano esteso all'intero territorio della Regione Lazio; dopo l'approvazione sostituisce, sia nella parte normativa che nella parte cartografica, i piani territoriali paesistici vigenti, approvati con legge o con deliberazione del Consiglio regionale, di seguito denominati PTP, salvo quanto previsto al comma 2.

2.
3.

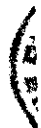
Articolo 9

Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera b), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

1. I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera b), nel territorio della Regione Lazio riguardano i beni di cui alle seguenti lettere dell'articolo 142, comma 1, del Codice:

.....

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle



acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

.....
2. Non sono comprese tra i beni paesaggistici tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettere a), b), c), d), g), h) e m), le aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. I beni paesaggistici tutelati per legge sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla legge regionale 24/1998 che ha precisato, nel Capo II, sia la definizione normativa sia i criteri di individuazione dei beni medesimi, con integrazioni e specificazioni contenute nelle presenti norme.

4. Ai beni paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle presenti norme.

5.

Articolo 11

Autorizzazioni e pareri

1. Ogni modificazione allo stato dei luoghi nell'ambito dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, è subordinata all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice.

2. L'approvazione degli strumenti urbanistici generali e delle loro varianti, nonché l'approvazione o la verifica di conformità degli strumenti urbanistici attuativi che ricadono anche parzialmente nei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, sono subordinate al preventivo parere paesaggistico da rendere nell'ambito del procedimento di formazione del piano; resta fermo l'obbligo di sottoporre ad autorizzazione paesaggistica i singoli interventi previsti nei piani approvati se ricadenti nei beni paesaggistici.

3. Non è richiesta l'autorizzazione di cui al comma 1 per gli interventi individuati ai sensi dell'articolo 149 del Codice. Non è, altresì, richiesta l'autorizzazione di cui al comma 1 per gli interventi di demolizione e remissione in pristino in esecuzione di provvedimenti di repressione degli abusi.

4. Ai sensi del D.P.R. 3 marzo 2017, n. 31 sono esclusi dall'autorizzazione paesaggistica gli interventi indicati nell'allegato A, mentre gli interventi indicati nell'allegato B seguono la procedura di autorizzazione paesaggistica semplificata.

5. Le autorizzazioni e i pareri di cui ai commi 1 e 2 sono espressi in conformità con le norme del PTPR e le relative cartografie prescrittive.

6. Nelle aree interessate da una sovrapposizione di vincoli relativi ai beni di cui alle lettere a), b), c), comma 1, dell'articolo 134 del Codice si applicano le relative modalità o discipline di tutela, se compatibili; in caso di contrasto prevale la più restrittiva, fatto salvo quanto espressamente specificato dalle stesse norme del PTPR. Resta ferma, in caso di immobili o aree sottoposte a vincolo anche ai sensi della Parte II del Codice, l'autonoma disciplina di tutela.

7.

8.

Articolo 13

Definizioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture

1. Le definizioni contenute nelle presenti norme si riferiscono a quelle del Testo unico per l'edilizia DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., salvo quanto specificato nel presente articolo. Nelle presenti norme per patrimonio edilizio esistente si intendono i manufatti legittimamente realizzati o successivamente legittimati.

2. Nelle presenti norme, in particolare nei "paesaggi", la tipologia di trasformazione e l'obiettivo specifico di tutela indicati come "recupero manufatti esistenti e ampliamenti inferiori al 20%" comprende le categorie degli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), del comma 1, articolo 3, del DPR 380/2001 e gli ampliamenti di volume inferiori al 20 per cento anche fuori della sagoma esistente, purché realizzati senza totale demolizione, nonché gli interventi pertinenziali che comportino realizzazione di nuove volumetrie inferiori al 20 per cento di quella del fabbricato esistente.

3. Nelle presenti norme, in particolare nei "paesaggi", la tipologia di trasformazione e l'obiettivo specifico di tutela indicati come "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%" comprende le categorie degli interventi edilizi di cui alla lettera e), comma 1, articolo 3, del DPR 380/2001, inclusi gli ampliamenti di volume



superiori al 20 per cento della volumetria del fabbricato esistente e gli interventi pertinenziali che comportino realizzazione di nuove volumetrie superiori al 20 per cento di quella del fabbricato esistente.

4.

5. Le tipologie di trasformazione di cui al presente articolo sono consentite solo ove espressamente previste e nei limiti indicati dalla disciplina di tutela e di uso. Ferma restando la necessità di previa autorizzazione paesaggistica, può essere consentita la demolizione senza ricostruzione di immobili non tutelati ai sensi della Parte II e della Parte III del Codice.

CAPO III

Modalità di tutela delle aree tutelate per legge

Articolo 36

Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione sono ricogniti nelle Tavole B del PTPR nei limiti di pubblicità definiti dagli elenchi stessi; inoltre rientrano nei beni di cui al presente articolo le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche ricognite nelle Tavole B del PTPR. I beni di cui al presente comma sono di seguito denominati complessivamente "corsi d'acqua".

3. La ricognizione e la graficizzazione dei corsi d'acqua è stata effettuata, su C.T.R. 1:10.000, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c), del Codice, con la D.G.R. n. 211 del 22.02.2002, pubblicata su cinque Supplementi Ordinari del BUR n. 18 del 29.6.2002, integrata e modificata dalla D.G.R. n. 861 del 28.06.2002 e dalla D.G.R. n. 452 del 01.04.2005, e recepisce i successivi accertamenti effettuati ai fini dell'approvazione del PTPR nonché le esclusioni di cui alle D.G.R. n. 5 del 14.01.2011, n. 356 del 08.08.2011 e n. 620 del 29.12.2010 e n. 215 del 23/04/2014. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali; qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000. Sono altresì rappresentati nella Tavola B, senza la fascia di rispetto, i corsi d'acqua che la Regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto irrilevanti ai fini paesaggistici. La cartografia del PTPR - Tavola B è ricognitiva e probante fino all'adeguamento di cui all'articolo 16 proposto ai sensi dei commi 21, 22 e 23.

4. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i venti metri e non ripetibile a distanze inferiori a trecento metri, di corsi d'acqua vincolati, previa autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice. Fermo restando il vincolo paesaggistico, sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/1998.

5. Ferma restando l'autorizzazione di cui al comma 4, è altresì ammesso, esclusivamente per motivi igienico sanitari, l'intubamento di corsi d'acqua limitatamente a tratti confinanti o interni a strutture ospedaliere e cimiteriali, anche se eccedente i venti metri. Fermo restando il vincolo paesaggistico dei centocinquanta metri per ciascuna sponda o piede dell'argine, le prescrizioni di inedificabilità nella fascia di rispetto non si applicano ai corsi d'acqua intubati ai sensi del presente comma.

Fatte salve le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti ovvero le parti urbane già edificate, lungo il percorso del tratto intubato è previsto, su entrambi i lati, un doppio filare di alberature autoctone con all'interno lo spazio per un percorso pedonale, volto a testimoniare la permanenza e la continuità paesaggistica del corso d'acqua medesimo.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17. Per i canali e collettori artificiali di cui all'elenco contenuto nell'allegato 3 della D.G.R. 452/2005, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a cinquanta metri.

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma



restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

9. Gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10. L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

11. Per le zone E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 l'indice attribuito è:

- a) per le zone sottoposte esclusivamente al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice, quello previsto, per la zona agricola interessata, dallo strumento urbanistico vigente;
- b) per i beni paesaggistici per i quali sia cogente la disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, quello contenuto nella disciplina del paesaggio individuato dal PTPR per la corrispondente porzione di territorio ove espresso o, in carenza, quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.

12. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere, infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

13.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato ed esterno alle aree urbanizzate di cui al comma 7, per i manufatti non vincolati ai sensi della parte seconda del Codice ricadenti in un lotto minimo di 10.000 mq, è comunque consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al cinque per cento e comunque non superiore a 50 mc. Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.

15. Sono consentite, previo rilascio dei nulla osta previsti dalla normativa di settore e fermo restando l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente, le opere connesse ad attività indispensabili ai fini della eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica nonché le opere strettamente necessarie per l'utilizzazione produttiva delle acque e le opere relative al "mini-idro". Tali opere devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica.

16. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne tempestivamente avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare alla struttura competente al rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

17. Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi.

18. Fatti salvi gli ulteriori obblighi derivanti dalla normativa di settore, non sono soggetti all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, ma all'obbligo di comunicazione alla struttura regionale competente al rilascio dell'autorizzazione stessa, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria descritti nel decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, da effettuarsi nei corsi d'acqua, purché gli stessi non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi e non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. Le opere di ripristino dell'officiosità dei corsi d'acqua, conseguenti a calamità naturali o dirette a prevenire situazioni di pericolo comprendenti anche la rimozione di materiali litoidi



dagli alvei, previste in appositi piani di intervento, da sottoporre a nullasta della competente autorità di bacino, nullasta che comprende le valutazioni preventive previste dall'articolo 5 della legge 5 gennaio 1994, n. 37, in quanto rivolte alla rimessa in pristino di una situazione preesistente, costituiscono interventi di manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 4, comma 10 bis, del d.l. 12 novembre 1996, n. 576, convertito con legge 31 dicembre 1996, n. 677.

19.
20.
21.
22.
23.

CAPO VII

Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione

Articolo 62

Rapporto tra PTPR e gli altri strumenti di pianificazione territoriale, settoriale e urbanistica

1.
2. Il PTPR costituisce riferimento prescrittivo per i beni di cui all'articolo 134 del Codice, ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo ai sensi dell'articolo 2 per la restante parte del territorio e prevede, ai sensi dell'articolo 145 del Codice, misure di coordinamento con gli strumenti di pianificazione nonché con piani, programmi e progetti nazionali e regionali di sviluppo economico.
3.
4. Il PTPR, per i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, è sovraordinato alla pianificazione urbanistica e le previsioni in esso contenute sono prevalenti, per le aree interessate dai beni paesaggistici, sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali. Gli Enti competenti per la pianificazione urbanistica, conformano i nuovi strumenti di pianificazione urbanistica ed adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti alle previsioni del PTPR con le procedure di cui all'articolo 65. Ai sensi dell'articolo 145 comma 4 del Codice i limiti derivanti alla proprietà da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo.

Articolo 63

Norme di salvaguardia in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi del comma 3 dell'articolo 145 del Codice

1.
2.
3.
4. Sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati dopo l'entrata in vigore della l.r. 24/1998 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR purché conformi ai PTP approvati nel rispetto delle modalità di tutela delle aree tutelate per legge di cui al capo II della l.r. 24/1998.
5. Sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati dopo la data di pubblicazione dell'adozione del PTPR e prima della data di pubblicazione dell'approvazione del PTPR purché conformi al PTPR adottato.
6. Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati approvati alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998 possono essere completate per le parti non attuate previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica che valuti la compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PTPR.
7.

Articolo 65

Adeguamento e conformazione degli strumenti urbanistici comunali al PTPR

1. I piani urbanistici generali vigenti si adeguano alle previsioni del PTPR entro due anni dalla data di pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione.
2.
3.
4.
5.



- 6.
- 7.
- 8.

9. Fino all'adeguamento o in assenza di esso, le previsioni del PTPR sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

- 10.

Il territorio del Comune di Piansano è oggetto di una valutazione istruttoria ai fini di una possibile dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 138, comma 3, del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e succ. m.i., come da nota Ministero della Cultura, protocollo n. 5299-5300-P del 21/04/2022.

Ogni predetto immobile non è compreso, tra quelli per cui l'Assessore agli Usi Civici della Regione Lazio con nota protocollo n. 3545 dell' 11.04.1989, rettificata con nota n. 8449 di protocollo in data 04.11.1993, ha certificato essere demani civici.

Tutti i progetti delle aree indicate nella Variante al Piano Regolatore Generale, che comportino movimenti terra, dovranno essere portati a conoscenza della Sovrintendenza Archeologica per l' Etruria Meridionale, la quale, seguirà le opere in corso.

Gli immobili al foglio 6, particelle 11, 28, 32, 33, 38, 43, 52, 55, al foglio 17, particelle 8, 25, 29, 30, sono soggetti a vincolo idrogeologico.

Ove ogni immobile o parte di esso, al foglio 17, particelle 58, 59, 62, 60, 8, 21, 25, 26, 29, 30, 31, 38, ricadesse in una zona di intersezione tra il terreno e la retta orizzontale tracciata normalmente all'asse dell'alveo ordinario, del limitrofo/i graficizzato/i corso/i d' acqua, a una quota superiore di 10 m dal livello di magra, a una distanza comunque non superiore a 150 m dalle sponde dell'alveo ordinario, questa ricade, per graficizzazione di corso d' acqua principale classificato pubblico, come individuato con D.G.R. n. 452 del 01.04.2005, nonché per le altre principali linee di drenaggio individuate nella Tavola 2 del PAI, ancorché non classificate pubbliche, in area di attenzione idraulica (articolo 27), del Piano stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04.04.2012.

Si riporta di seguito l' articolo 27:

ART. 27 (Disciplina delle aree d'attenzione idraulica)

1. L'Autorità, ai fini dell'aggiornamento del Piano di cui all'art. 14, sulla base delle disponibilità finanziarie, nell'ambito delle aree di attenzione di cui all'art. 9 lett. b), provvede ad effettuare gli studi e le indagini necessarie alla classificazione e alla perimetrazione delle eventuali aree a pericolo d'inondazione ai sensi dell'art. 7;

2. I soggetti interessati possono effettuare di loro iniziativa studi volti alla classificazione della pericolosità nell'ambito delle aree di attenzione. Tali studi verranno presi in considerazione dall'Autorità solo se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dal Piano e indicati nell'Allegato 8;

3. L'Autorità, a seguito degli studi eseguiti come ai precedenti commi 1 o 2, provvede ad aggiornare la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art 14;

4. Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 – lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano (Allegato 8), sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità, come definito all'art. 7, sussistente nell'area interessata dall'intervento ed aggiorna conseguentemente la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art 14. Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26.

5.....

6.....

7.....

8.....

9. Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 – lettera b), nelle more di quanto disposto nei precedenti commi 1, 2, 3 e 4, sono comunque consentiti, gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 23.

10. Non è consentito l'uso abitativo degli scantinati e dei vani interrati o seminterrati nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.

Si riporta il comma 2, dell' articolo 23:

2. Nella fascia A non è consentito effettuare tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi ivi compresi i campeggi e le attrezzature turistico-ricreative all'aperto e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:

- a) interventi di demolizione senza ricostruzione;



- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, senza aumento di superfici e di volumi ad esclusione dei cambi di destinazione d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;
- c) gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione dei manufatti e delle aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss. mm. ed ii., Parte II e Parte III, nonché quelli classificati di valore storico-culturale negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- d) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle normative vigenti, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;
- e) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;
- f) interventi di sistemazione idraulica volti alla messa in sicurezza delle aree e/o degli edifici e/o delle infrastrutture a rischio, previa approvazione dell'Autorità, a condizione che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell'area oggetto dell'intervento;
- g) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità effettuati sui beni e sugli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;
- h) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, purché vengano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, previa approvazione dell'Autorità;
- i) le pratiche per la corretta attività agraria o forestale effettuate in conformità con le procedure indicate dal regolamento in materia di gestione delle risorse forestali, con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio o produca ostacolo al libero deflusso delle piene;
- j) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, al recupero ambientale ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori d'interferenza antropica, previa approvazione dell'Autorità;
- k) occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena, previa approvazione dell'Autorità;
- l) interventi di manutenzione idraulica.

Il territorio del Comune di Piansano è interessato dal progetto per un "parco eolico", della potenza complessiva di 60 MW, mediante l'installazione di 30 aerogeneratori da 2MW di potenza nominale, di altezza al mozzo pari ad 80 m. e un diametro del rotore di 92,5 m.

In proposito è stato reso giudizio di compatibilità ambientale positivo, con nota n. 114456 di protocollo in data 30.06.2008 - acquisita al n. 2773 di protocollo del Comune di Piansano, in data 04.07.2008 - dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/04 Valutazione Impatto ambientale e danno ambientale, secondo i contenuti della nota stessa.

Con determinazione n. 56/717/G in data 04.08.2008, avente ad oggetto: "..... Autorizzazione unica alla costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica", è stato, ai sensi del comma 3 di cui all' articolo 12 del decreto legislativo n. 387 del 29.12.2003 e della legge regionale n. 18/2006, autorizzato, secondo i contenuti del provvedimento medesimo, il "parco eolico" in parola.

Con determinazione n. 08/1236/G in data 14.12.2012, avente ad oggetto: "..... Approvazione riduzione numero aerogeneratori e presa d' atto ultimazione lavori", da ultimo, è stata approvata, secondo i contenuti del provvedimento medesimo, la riduzione del numero di aerogeneratori del "parco eolico" in parola (n. 21, risultanti dal predetto provvedimento).

La distanza dall' aerogeneratore più prossimo è di m. 25 circa.

Con Autorizzazione n. 05/ENERG., in data 03.07.2009, protocollo n. 52.940, in data 23.07.2009, avente ad oggetto: "Procedure autorizzative ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs.vo 387/03 impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili", è stato, ai sensi del comma 3 di cui all' articolo 12 del decreto legislativo n. 387 del 29.12.2003 e succ. m.i. e della legge regionale n. 18/2006, autorizzato, secondo i contenuti del provvedimento medesimo, un impianto di produzione di energia elettrica da fotovoltaico, ubicato sulla particella 1, del foglio 13.

Con Autorizzazione n. 14/ENERG., in data 13.05.2010, avente ad oggetto: "Procedure autorizzative ai sensi dell' Art. 12 del D.Lgs.vo 387/03 impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili", è stato, ai sensi del comma 3 di cui all' articolo 12 del decreto legislativo n. 387 del 29.12.2003 e succ. m.i. e della legge regionale n. 18/2006, autorizzato, secondo i contenuti del provvedimento medesimo, un impianto di produzione di energia elettrica da fotovoltaico, ubicato sulle particelle 76-77-78 del foglio 5.

Con Autorizzazione n. 42/ENERG., in data 17.08.2010, avente ad oggetto: "Procedure autorizzative ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs.vo 387/03 impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili", è stato, ai sensi del comma 3 di cui all' articolo 12 del decreto legislativo n. 387 del 29.12.2003 e della legge regionale n. 18/2006, autorizzato, secondo i



contenuti del provvedimento medesimo, un impianto di produzione di energia elettrica da fotovoltaico, ubicato sulle particelle 271-150-152-146-141-140-139-138-123-381-379-377-105-376-153-147-143-142-125-124-110-345 del foglio 6.

Con Autorizzazione n. 07/ENERG., in data 15.03.2011, avente ad oggetto: "Procedure autorizzative ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs.vo 387/03 impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili", è stato, ai sensi del comma 3 di cui all' articolo 12 del decreto legislativo n. 387 del 29.12.2003 e della legge regionale n. 18/2006, autorizzato, secondo i contenuti del provvedimento medesimo, un impianto di produzione di energia elettrica da fotovoltaico, ubicato sulle particelle 269-333 del foglio 6.

Con determinazione n. R.U. 2359 in data 17.10.2019, avente ad oggetto: "..... Autorizzazione unica alla costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da eolico", è stata, ai sensi del comma 3, articolo 12 del decreto legislativo n. 387 del 29.12.2003 e della legge regionale n. 18/2006, autorizzata, secondo i contenuti del provvedimento medesimo, l' installazione di un aerogeneratore di potenza massima di 0,499 MWp di altezza massima al mozzo pari a 50 m. e un diametro massimo del rotore di 52 m. di altezza massima complessiva fuori terra di m. 76 ubicato sulle particelle 17-18-19-20-21-22-23-24-25-27, del foglio 12.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27/02/2021 è stato approvato il Regolamento comunale per l'installazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Si riporta di seguito il relativo indirizzo al sito internet dell' Ente:

<http://www.comune.piansano.vt.it/regolamenti/regolamimpalimenerrinn.pdf>

L' immobile al foglio 12, particelle 30, 32, 33, 36, 37 e al foglio 6 particelle 206, 237, 373, è stato messo a disposizione, per quanto di ragione, ai fini del rilascio della concessioni edilizie n. 1078 in data 02/12/1980.

L' immobile al foglio 12 particelle 34, 35 è stato messo a disposizione ai fini del rilascio della concessioni edilizie n. 1931 in data 17/08/1994 e n. 2078, in data 25/09/1996.

L' immobile al foglio 12 particella 421 è stato messo a disposizione ai fini del rilascio della concessioni edilizie n. 1014 in data 31/05/1979, n. 1931 in data 17/08/1994 e n. 2078, in data 25/09/1996.

L' immobile al foglio 6 particella 271 è stato messo a disposizione ai fini del rilascio della licenza edilizia in data 18/09/1971.

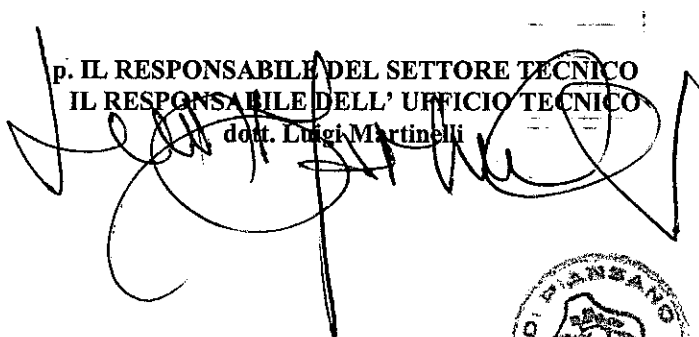
L' immobile al foglio 6 particelle 138, 123, 381, 379, 105, 376, 153, 143, 142, 125, 124, 110, 345, 271 è stato messo a disposizione ai fini del rilascio della concessione edilizia n. 1834 in data 17/03/1994 e considerato, per quanto di ragione, ai fini dell' istanza di concessione edilizia prodotta in data 28/03/1986 e acquisita al n. 775 di protocollo.

L' immobile al foglio 6 particelle 197, 220 è oggetto della convenzione repertorio n. 18.915 in data 20/10/2011 notaio Adriano Castaldi, relativa al permesso di costruire n. 2945 in data 11/11/2011.

L' immobile al foglio 17, particelle 58, 59, 60, 61, 62, 8, 25, 26 è stato considerato ai fini dell' istanza di permesso di costruire prodotta in data 17/12/2011 e acquisita al n. 5307 di protocollo.

A richiesta dello Studio Notarile Avv. Ermanno Cammarano, in carta resa legale, per gli usi di cui all' articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e succ. m.i., e salva facendo la futura modificazione normativa. Il presente atto non costituisce titolo, preconditione o altro impegno da parte dell' autorità comunale per le attività di cui all' articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e similari.
Piansano, li 23.05.2022

p. IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
IL RESPONSABILE DELL' UFFICIO TECNICO
dott. Luigi Martinelli



PAGINA
BIANCA



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

CIOFO RENATA, nata a Piansano il 3 maggio 1947, residente in Piansano, Via Donatori Del Sangue n. 84

Codice Fiscale CFI RNT 47E43 G571R

che dichiara di essere di stato civile libero;

CIOFO GABRIELA, nata a Piansano il giorno 8 agosto 1956, residente in Piansano, Via Santa Lucia n. 86

Codice Fiscale CFI GRL 56M48 G571K

che dichiara di essere coniugata in regime di separazione patrimoniale;

CIOFO GIUSEPPA, nata a Piansano il 24 dicembre 1951, residente in Tarquinia, Via Domenico Emanuelli n. 10

Codice Fiscale CFI GPP 51T64 G571S

che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale in quanto ereditario;

SABBATINI ROSELLA, nata a Tarquinia il 17 maggio 1942, residente in Tarquinia, Via dell'Asfodelo n. 5

Codice Fiscale SBB RLL 42E57 D024Y

che dichiara di essere coniugata in regime di separazione patrimoniale;

SABBATINI PATRIZIA, nata a Tarquinia il 22 luglio 1957, residente in Tarquinia, Via Rosselle n. 21

Codice Fiscale SBB PRZ 57L62 D024H

che dichiara di essere coniugata in regime di separazione patrimoniale;

SABBATINI ADRIANA, nata a Piansano il 27 giugno 1944, residente in Tarquinia, Via Giordano Bruno n. 1

Codice Fiscale SBB DRN 44H67 G571M

che dichiara di essere di stato civile libero;

CECCARELLI LEANDRO, nato a Piansano il giorno 11 settembre 1943, residente in Piansano, Via Tuscania n. 48

Codice Fiscale CCC LDR 43P11 G571L

che dichiara di essere vedovo;

CECCARELLI STELLA, nata a Piansano il 3 maggio 1966, residente in Viterbo, Via dei Buccheri n. 3/A

Codice Fiscale CCC SLL 66E43 G571I

che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale in quanto ereditario;

di seguito nominati anche solo e più semplicemente "**Promittenti**";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
al n. 8476 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12548 Generale
n. 10034 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12549 Generale
n. 10035 Particolare

Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente "**Promissario**".

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, località Sodi del Piano, e precisamente:

A) DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA CIOFO RENATA

- terreno della superficie di 3.080 (tremilaottanta) metri quadrati catastali, confinante con: particelle 198, 184 e 200 del foglio 6, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particella 199, seminativo, cl. 2, Ha 0.30.80, RDE 24,66, RAE 8,75;

B) DI PROPRIETA' DEI SIGNORI CIOFO RENATA, CIOFO GABRIELA, CIOFO GIUSEPPA, SABBATINI ROSELLA, SABBATINI PATRIZIA, SABBATINI ADRIANA, CECCARELLI LEANDRO e CECCARELLI STELLA per la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno

- terreno della superficie complessiva di 4.130 (quattromilacentotrenta) metri quadrati catastali, confinante con: particelle 14 e 19 del foglio 12, strada, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 12, particelle:

* 15, seminativo, cl. 2, Ha 0.12.70, RDE 10,17, RAE 3,61;

* 16, seminativo, cl. 2, Ha 0.28.60, RDE 22,89, RAE 8,12;

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore

identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allegano alla presente scrittura in un'unica fascicolazione sotto la lettera "A", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari ad Euro 25.235,00 (venticinquemiladuecentotrentacinque virgola zero zero) (di seguito, il "**Prezzo**") per l'intera estensione del Terreno di Ha 0.72.10 (ettari zero, are settantadue, centiare dieci), di cui Euro 10.780,00 (diecimilasettecentottanta virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1 ed Euro 14.455,00 (quattordicimilaquattrocentocinquantacinque virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 350,00 (trecentocinquanta virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579536 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:—
a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;—

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;—

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento

di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701, che ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità. I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue:
(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

. alla signora CIOFO Renata, il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1, per atto di compravendita a rogito Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 13 maggio 2021, repertorio n. 8839/5776, registrato a Viterbo il 14 maggio 2021 al n. 5646/1T e trascritto a Viterbo il 17 maggio 2021 al n. 6264 di formalità;

. ai signori CIOFO RENATA, CIOFO GABRIELA, CIOFO GIUSEPPA, SABBATINI ROSELLA, SABBATINI PATRIZIA, SABBATINI ADRIANA, CECCARELLI LEANDRO e CECCARELLI STELLA, il bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1, per successione "ab intestato" al fu Ceccarelli Giuseppe apertasi il 3 giugno 2020, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 11 maggio 2021, denuncia n. 227973, volume 88888, trascritta a Viterbo il 16 giugno 2021 al n. 7737 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni

patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza successiva in capo a CECCARELLI Stella, CECCARELLI Leandro, SABBATINI Adriana, SABBATINI Patrizia, SABBATINI Rosella, CIOFO Giuseppa, CIOFO Gabriela e CIOFO Renata del terreno al foglio 12, particelle 15 e 16, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di

condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al

Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione,

esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: RENATA CIOFO - CIOFO GABRIELA - GIUSEPPA CIOFO - SABBATINI ROSELLA - PATRIZIA SABBATINI - ADRIANA SABBATINI - CECCARELLI LEANDRO - STELLA CECCARELLI

Repertorio n. 9718

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore nove e dieci minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

CIOFO RENATA, nata a Piansano il 3 maggio 1947, residente in Piansano, Via Donatori Del Sangue n. 84,

CIOFO GABRIELA, nata a Piansano il giorno 8 agosto 1956, residente in Piansano, Via Santa Lucia n. 86,

CIOFO GIUSEPPA, nata a Piansano il 24 dicembre 1951, residente in Tarquinia, Via Domenico Emanuelli n. 10,

SABBATINI ROSELLA, nata a Tarquinia il 17 maggio 1942, residente in Tarquinia, Via dell'Asfodelo n. 5,

SABBATINI PATRIZIA, nata a Tarquinia il 22 luglio 1957, residente in Tarquinia, Via Rosselle n. 21,

SABBATINI ADRIANA, nata a Piansano il 27 giugno 1944, residente in Tarquinia, Via Giordano Bruno n. 1,

CECCARELLI LEANDRO, nato a Piansano il giorno 11 settembre 1943, residente in Piansano, Via Tuscania n. 48,

CECCARELLI STELLA, nata a Piansano il 3 maggio 1966,

residente in Viterbo, Via dei Buccheri n. 3/A, _____
delle cui identità personali io Notaio sono certo. _____

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti,
che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato
dichiarando di averne esatta conoscenza. _____

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il
diciassette giugno duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNOCAMMARANO _____

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO _____

Repertorio n. 9803 _____

Raccolta n. 6520 _____

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo
iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di
Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dieci e trenta
minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali
derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha
reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli
effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 ha apposto
in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che
precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il
signor: _____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, _____

della cui identità personale io Notaio sono certo. _____

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente,
che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando
di averne esatta conoscenza. _____

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il
ventuno luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNOCAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNOCAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue. _____

ALLEGATO " A "
ALLATTO REP. N° 9803/6520



*Renata Ciof
Ciof Iside
Giuseppa Ciof
Sottini Rosella*

*Polize Sottini
Assure S. M.
Reccardelli Francesco
Stella Reccardelli*

Gruppo Alessi SpA

**PAGINA
BIANCA**



Ferrate Ciof
 Asp fabio de
 Giuseppe Ciof
 Soltani-Rozzib

Polone Soltani
 Adriano Soltani
 Cecarelli-Ferrate

Stella Cecarelli
 Gruppolessi/pece

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

BRIZI DANIELA, nata a Piansano il 5 ottobre 1967, residente in Piansano, Via Maternum n. 45

Codice Fiscale BRZ DNL 67R45 G571R

che dichiara di essere coniugata in comunione legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente "**Promittente**";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente "**Promissario**".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, Località Sodi del Monte, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di Ha 2.79.50 (ettari due, are settantanove, centiare cinquanta) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 34 e 29 del foglio 6, strada salavo altri (il primo corpo);

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
al n. 8484 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12558 Generale
n. 10044 Particolare

particelle 31 e 37 del foglio 6, strada, salvo altri (il secondo corpo) ; riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:_____

PRIMO CORPO_____

* 32, seminativo, cl. 4, Ha 0.10.90, RDE 3,10, RAE 1,97;_____

* 33, seminativo, cl. 4, Ha 0.18.60, RDE 5,28, RAE 3,36;_____

SECONDO CORPO_____

* 37, seminativo, cl. 3, Ha 2.28.70, RDE 124,02, RAE 53,15;_____

* 338, seminativo, cl. 2, Ha 0.11.20, RDE 8,97, RAE 3,18;_____

* 340, seminativo, cl. 2, Ha 0.10.10, RDE 8,09, RAE 2,87,_____

di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici._____

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare._____

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico._____

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula._____

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 2.79.50 (ettari due, are settantanove, centiare cinquanta) ad Euro 97.825,00 (novantasettemilaottocentoventicinque virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo")._____

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:_____

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:_____

(i) l'importo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile

n. 9336579542 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi

confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 Il Promittente consente sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701, che ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di

Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta in data 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità.

Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essa pervenuto per atto di donazione a rogito Notaio Adriano Castaldi di Montefiascone in data 23 dicembre 2019, repertorio n. 27720/18389, registrato a Viterbo il 16 gennaio 2020 al n. 433/1T e trascritto a Viterbo il 16 gennaio 2020 ai nn. 463 e 466 di formalità.

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n.590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi, ad eccezione della seguente formalità:

- trascrizione di servitù di elettrodotto n. 6399 del 14 giugno 2011 gravante sulle particelle 37 e 338 del foglio 6;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni

patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza donativa in capo a Brizi Daniela del terreno al Foglio 6, particelle 32, 33, 37, 338 e 340, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di opposizione alla donazione (se donante in vita) o all'eventuale rinuncia all'azione di riduzione (se donante già deceduto) da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi,

inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà

ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e

del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: BRIZI DANIELA

Repertorio n. 9724

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore sedici e cinque minuti, resa edotta da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, la signora:

BRIZI DANIELA, nata a Piansano il 5 ottobre 1967, residente in Piansano, Via Maternum n. 45,

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura alla comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il diciassette giugno duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9804

Raccolta n. 6521

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dieci e cinquanta minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha

reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor:_____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,_____ della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il ventuno luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO_____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913.

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue.

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9804/6522



Gruppo Alessi per Ing. Devede

ALFONSO BERL
STACIA

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

MELARAGNI DOMENICO, nato a Piansano il 10 novembre 1952,
residente in Piansano, Via Maternum n. 112

Codice Fiscale MLR DNC 52S10 G571N;

GIOIOSI DONATELLA, nata a Tessennano il primo luglio 1961,
residente in Piansano, Via Maternum n. 112

Codice Fiscale GSI DTL 61L41 L150R

che dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio,
che quale procuratrice speciale della signora:

REDA TERESA, nata a Piansano il 18 novembre 1931, residente
in Piansano, Via Umberto I n. 109

Codice Fiscale RDE TRS 31S58 G571F

che la procuratrice dichiara di essere vedova, al presente
atto autorizzata giusta procura speciale autenticata nella
firma dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 26
maggio 2022, repertorio n. 9664 che, in originale, si allega
alla presente scrittura privata sotto la lettera "A" per
farne parte integrante e sostanziale,

di seguito nominati anche solo e più semplicemente
"Promittenti";

Ai sensi della legge n. 151 del 19 maggio 1975 i signori
MELARAGNI DOMENICO e GIOIOSI DONATELLA dichiarano di essere
tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, ma
che il bene di cui alla lettera B) del successivo articolo 1
è personale del signor MELARAGNI DOMENICO mentre il bene di
cui alla lettera C) del successivo articolo 1 è personale
della signora GIOIOSI DONATELLA;

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico è andata allegata
sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto
preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal
Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022,
repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 21 luglio 2022
al n. 8488 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12562 Generale
n. 10047 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12563 Generale
n. 10048 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12564 Generale
n. 10049 Particolare

2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità, di seguito nominata anche solo e più semplicemente "**Promissario**".

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, località Sodi del Piano, e precisamente:

A) DI PROPRIETA' DEI SIGNORI MELARAGNI DOMENICO e GIOIOSI DONATELLA

- terreno della superficie complessiva di Ha. 01.78.10 (ettari uno, are 78 e centiare 10) catastali suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 213 e 216 del foglio 6, strada, salvo altri (il primo corpo); particella 14 del foglio 12, strada, particella 212 del foglio 6, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni

PRIMO CORPO

foglio 6, particella 212, seminativo, cl. 2, Ha 1.43.20, RDE 114,63, RAE 40,68;

SECONDO CORPO

foglio 12, particella 13, seminativo, cl. 2, Ha 0.34.90, RDE 27,94, RAE 9,91.

B) DI PROPRIETA' DEL SIGNOR MELARAGNI DOMENICO

- terreno della superficie complessiva di Ha. 01.24.20 (ettari uno, are 24 e centiare 20) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 242, 258 e 249 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); particelle 411, 619 del foglio 12, strada, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni

PRIMO CORPO

foglio 6, particella 244, seminativo, cl. 2, Ha 0.46.90, RDE 37,54, RAE 13,32;

SECONDO CORPO

foglio 12, particelle:

* 349, seminativo, cl. 2, Ha 0.49.70, RDE 39,79, RAE 14,12;

* 350, seminativo, cl. 2, Ha 0.27.60, RDE 22,09, RAE 7,84.

C) DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE REDA TERESA e GIOIOSI

DONATELLA la prima per 1/2 (un mezzo) di usufrutto, l'ultima per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ed 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà

- terreno della superficie complessiva di 4.740 (quattromilasettecentoquaranta) metri quadrati catastali, confinante con: particelle 182 e 184 del foglio 6, strada,

salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

* 183, seminativo, cl. 2, Ha 0.22.90, RDE 18,33, RAE 6,50;

* 410 (ex 273), seminativo, cl. 2, Ha 0.24.50, RDE 19,61, RAE 6,96,

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allegano in un'unica fascicolazione alla presente scrittura sotto la lettera "**B**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 3.49.70 (ettari tre, are quarantanove, centiare settanta) ad Euro 122.395,00 (centoventiduemilatrecentonovantacinque virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo"), di cui Euro 62.335,00 (sessantaduemilatrecentotrentacinque virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1, Euro 43.470,00 (quarantatremilaquattrocentosettanta virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1 ed Euro 16.590,00 (sedecimilacinquecentonovanta virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera C) del precedente articolo 1.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario

secondo le seguenti modalità:_____

(i) l'importo di Euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579544 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP PARIBAS in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;_____

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo._____

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale._____

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario._____

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti. _____

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra._____

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:—

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;_____

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o

compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico; c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in

conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità. I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue: (i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

. ai signori MELARAGNI DOMENICO e GIOIOSI DONATELLA, il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1, come segue:

- la particella 212 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania in data 3 dicembre 1999, repertorio n. 3206/1113, registrato a Viterbo il 16 dicembre 1999 al n. 7239 e trascritto a Viterbo il 14 dicembre 1999 al n. 12198 di formalità;

- la particella 13 del foglio 12 per atto di compravendita a rogito Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania in data 16 novembre 2001, repertorio n. 5566/1985, registrato a Viterbo il 29 novembre 2001 al n. 6734 e trascritto a Viterbo il 29 novembre 2001 al n. 11815 di formalità;

. al signor MELARAGNI DOMENICO, il bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1, per atto di donazione e divisione a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Canino in data 27 dicembre 1994, repertorio n. 12104/5093, registrato a Viterbo il 16 gennaio 1995 al n. 446/1V e trascritto a Viterbo il 23 gennaio 1995 ai nn. 873 e 874 di formalità;

. il bene indicato alla lettera C) del precedente articolo 1, come segue:

- alla signora REDA TERESA per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Benigni di Viterbo in data 16 novembre 1984, repertorio n. 33070/4175, registrato a Viterbo il 23 novembre 1984 al n. 9880 e trascritto a Viterbo il 3 dicembre 1984 al n. 11119 di formalità;

- alla signora GIOIOSI DONATELLA per atto di donazione a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 22 maggio 2003, repertorio n. 27538/14484, registrato a Viterbo il 3 giugno 2003 al n. 1229/1V e trascritto a Viterbo il 5 giugno 2003 al n. 7535 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni

D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi ad eccezione delle seguenti formalità:

. trascrizione di servitù di accesso e passaggio n. 6631 del 9 giugno 2010 con durata di anni 30 (trenta), gravante sulla particella 212 del foglio 6;

. trascrizione di servitù di accesso e passaggio n. 6630 del 9 giugno 2010 con durata di anni 30 (trenta), gravante sulle particelle 349 e 350 del foglio 12;

. trascrizione di servitù di cabina di elettrodotto e passaggio n. 6574 del 17 giugno 2011, gravante sulla particella 273;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza donativa in capo a GIOIOSI Donatella del terreno al Foglio 6, particelle 183 e 410, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di opposizione alla donazione (se donante in vita) o l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione (se donante già deceduto) da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio

dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in

conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione

scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: MELARAGNI DOMENICO - DONATELLA GIOIOSI

Repertorio n. 9766

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e cinque minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato "B", i signori:

MELARAGNI DOMENICO, nato a Piansano il 10 novembre 1952, residente in Piansano, Via Maternum n. 112;

GIOIOSI DONATELLA, nata a Tessennano il primo luglio 1961, residente in Piansano, Via Maternum n. 112;

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il sette luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9805

Raccolta n. 6522

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e dieci minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato "B", il signor:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura degli allegati dichiarando

di averne esatta conoscenza. _____
Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il
ventuno luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue. _____



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

ALLEGATO " A

ALL'ATTO REP. N°

9805/6522

PROCURA SPECIALE

La Signora _____

REDA TERESA, nata a Piansano il 18 novembre 1931, residente
in Piansano, Via Umberto I n. 109 _____

Codice Fiscale RDE TRS 31S58 G571F _____

che dichiara di essere *Vedova*, _____

nomina procuratrice speciale la Signora **GIOIOSI DONATELLA**,

nata a Tessennano il primo luglio 1961, residente in Piansano,
Via Maternum n. 112 affinché in suo nome, vece e conto

venda a chi crederà, e per il prezzo ed alle condizioni che

riterrà più convenienti, tutti i diritti ad essa costituente

spettanti sul seguente bene immobile sito nel Comune di Piansano,

località Sodi del Piano, e precisamente: _____

- terreno della superficie complessiva di 4.740 (quattromila-

settecentoquaranta) metri quadrati catastali, confinante con:

particelle 182 e 184 del foglio 6, strada, salvo altri; ri-

portato in catasto terreni al foglio 6, particelle: _____

* 183, seminativo, cl. 2, Ha 0.22.90, RDE 18,33, RAE 6,50; _____

* 410 (ex 273), seminativo, cl. 2, Ha 0.24.50, RDE 19,61, RAE

6,96, _____

La nominata procuratrice viene espressamente autorizzata a: _____

- intervenire nell'atto di compravendita e firmarlo; _____

- descrivere l'immobile con confini e dati catastali, anche

in difformità da quelli sopra indicati; _____



- incassare il prezzo della vendita e rilasciarne quietanza;
- immettere in possesso;
- prestare le più ampie garanzie per l'evizione;
- rinunciare all'ipoteca legale;
- far accollare alla parte acquirente mutui eventualmente gravanti sull'immobile;
- ritirare in conto prezzo eventuali effetti cambiari rilasciati dalla parte acquirente;
- sottoscrivere patti di natura reale o obbligatoria;
- rendere le dichiarazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- fare, anche se qui non specificato, quant'altro si rendesse necessario o semplicemente utile per l'espletamento del presente incarico, conferito a titolo gratuito, con l'obbligo di rendiconto, e da esaurirsi in unico contesto.

Alla procuratrice vengono espressamente conferite le facoltà di agire in conflitto di interessi col mandante ai sensi e per gli effetti dell'art. 1394 del Codice Civile.

Reda Zerusa

Repertorio n. 9664

Raccolta n.

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo
iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viter-

bo e Rieti, certifico che alle ore *diciannette e*
dieci minuti

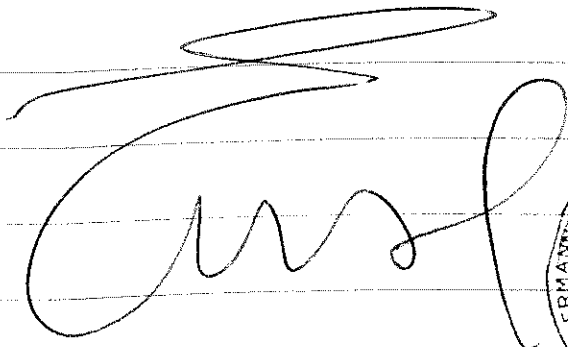
ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrit-
tura che precede la signora:

REDA TERESA, nata a Piansano il 18 novembre 1931, residente
in Piansano, Via Umberto I n. 109

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura alla comparente.

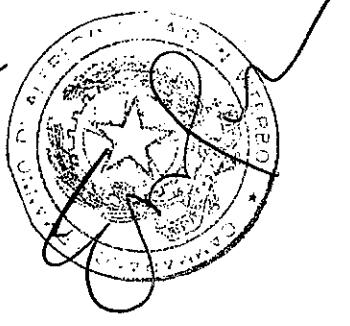
Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il
giorno ventisei maggio duemilaventidue.



ALLEGATO "A"
ALL'ATTO REP. N° 9805/6522



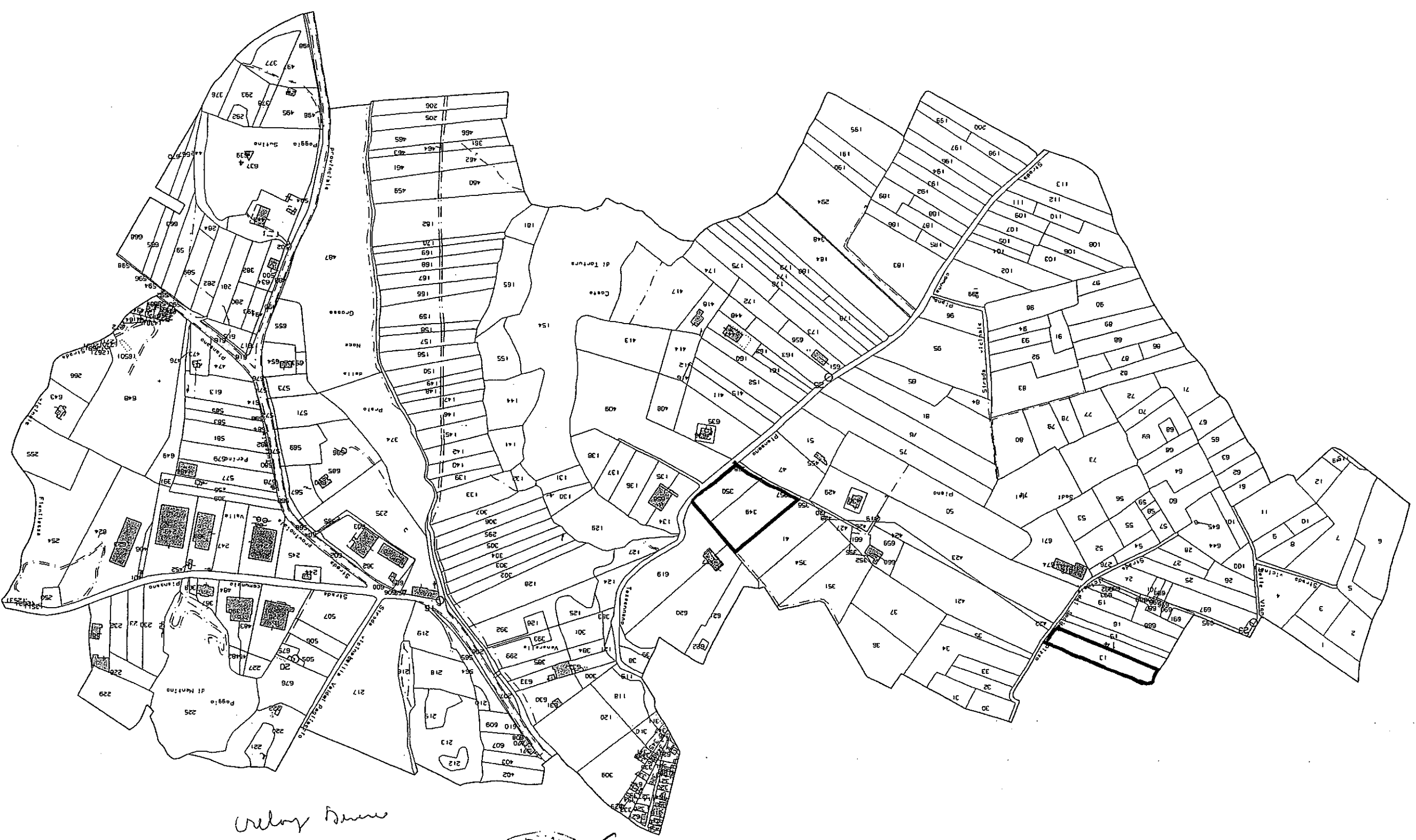
Orlando Pizzani
Assesella Episcopo



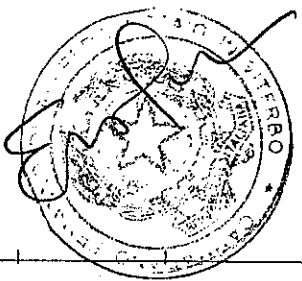
Giuseppe Alessi Pizzani

**PAGINA
BIANCA**

(B)



*velox sume
 Daniela ep. 24*



Gruppo Alaco snc

Comune: (VT) PIANSAANO
 Foglio: 12
 1 Particella: 14

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

31-Mag-2022 13:45:58
 Protocollo pratica T180213/2022

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

MOSCATELLI GIANCARLO, nato a Piansano il 6 febbraio 1946,
residente in Piansano, Piazza Lucia Burlini n. 1
Codice Fiscale MSC GCR 46B06 G571V

e

BRACHETTI ANNA, nata a Piansano il 18 aprile 1949, residente
in Piansano, Piazza Lucia Burlini n. 1
Codice Fiscale BRC NNA 49D58 G571A

che dichiarano essere tra loro coniugati in regime di
comunione legale dei beni ma che i beni di cui al successivo
articolo 1 lettere B) e C) sono personali del signor
MOSCATELLI GIANCARLO;

di seguito nominati anche solo e più semplicemente
"Promittenti";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brienza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico è andata allegata
sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto
preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal
Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data odierna,
repertorio n.9687/6442, in corso di registrazione e
trascrizione poiché nei termini,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere
al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si
obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai
sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - tutti i propri diritti in appresso
meglio specificati sul seguente terreno e precisamente:

A) DI PIENA PROPRIETA' DEI SIGNORI BRACHETTI ANNA e
MOSCATELLI GIANCARLO

- in Comune di Piansano, terreno della superficie complessiva di Ha 3.1.86 (ettari tre, are uno, centiare ottantasei) catastali, confinante con: particelle 379, 111 e 271 del foglio 6, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

- *123, seminativo, cl. 2, Ha 0.47.10, RDE 37,70, RAE 13,38;
- *125, seminativo, cl. 2, Ha 0.19.50, RDE 15,61, RAE 5,54;
- *139, seminativo, cl. 2, Ha 0.12.10, RDE 9,69, RAE 3,44;
- *140, seminativo, cl. 2, Ha 0.14.50, RDE 11,61, RAE 4,12;
- *141, seminativo, cl. 2, Ha 0.12.90, RDE 10,33, RAE 3,66;
- *142, seminativo, cl. 2, Ha 0.07.50, RDE 6,00, RAE 2,13;
- *143, seminativo, cl. 2, Ha 0.39.00, RDE 31,22, RAE 11,08;
- *146, seminativo, cl. 2, Ha 0.37.70, RDE 30,18, RAE 10,71;
- *147, seminativo, cl. 2, Ha 0.08.00, RDE 6,40, RAE 2,27;
- *153, seminativo, cl. 2, Ha 0.18.00, RDE 14,41, RAE 5,11;
- *345 (ex 109), seminativo, cl. 2, Ha 0.44.74, RDE 35,81, RAE 12,71;
- *381 (ex 108), seminativo, cl. 2, Ha 0.31.40, RDE 25,14, RAE 8,92;
- *382, relitt. strad., Ha 0.00.64;
- *383, relitt. strad., Ha 0.01.60;
- *386, relitt. strad., Ha 0.01.09;
- *387, relitt. strad., Ha 0.01.29;
- *388, relitt. strad., Ha 0.00.37;
- *389, relitt. strad., Ha 0.00.80;
- *390, relitt. strad., Ha 0.00.29;
- *391, relitt. strad., Ha 0.00.50;
- *393, relitt. strad., Ha 0.00.40;
- *394, relitt. strad., Ha 0.00.90;
- *396, relitt. strad., Ha 0.00.73;
- *398, relitt. strad., Ha 0.00.42;
- *399, relitt. strad., Ha 0.00.39;

B) DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL SIGNOR MOSCATELLI
GIANCARLO

- in Comune di Piansano, terreno della superficie complessiva di Ha 5.85.59 (ettari cinque, are ottantacinque, centiare cinquantanove) catastali suddiviso in sette corpi, confinante con: particelle 8 e 10 del foglio 6, strada, salvo altri (il primo corpo); particelle 27 e 24 del foglio 6, strada, salvo altri (il secondo corpo); particelle 6 e 37 del foglio 6, strada, salvo altri (il terzo corpo); particelle 111, 125 e 345 del foglio 6, salvo altri (quarto corpo); particelle 123, 315 e 151 del foglio 6, salvo altri (il quinto corpo); strada, particelle 151 e 146 del foglio 6, salvo altri (il sesto corpo); particelle 381, 315 e 377 del foglio 6, salvo altri (il settimo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

PRIMO CORPO

*11, seminativo, cl. 4, Ha 0.15.30, RDE 4,35, RAE 2,77;

SECONDO CORPO

*28, seminativo, cl. 4, Ha 0.05.70, RDE 1,62, RAE 1,03;

TERZO CORPO

*26, seminativo, cl. 2, Ha 0.17.30, RDE 13,85, RAE 4,91;

*30, seminativo, cl. 2, Ha 0.31.50, RDE 25,22, RAE 8,95;

*31, seminativo, cl. 2, Ha 0.18.50, RDE 14,81, RAE 5,25;

QUARTO CORPO

*110, seminativo, cl. 2, Ha 0.28.50, RDE 22,81, RAE 8,10;

*124, seminativo, cl. 2, Ha 0.09.00, RDE 7,20, RAE 2,56;

QUINTO CORPO

*138, seminativo, cl. 2, Ha 0.11.10, RDE 8,89, RAE 3,15;

*150, seminativo, cl. 2, Ha 0.71.40, RDE 57,16, RAE 20,28;

*271, seminativo, cl. 3, Ha 2.81.80, RDE 152,81, RAE 65,49;

SESTO CORPO

*152, semin.arbor., cl. 1, Ha 0.22.90, RDE 20,70, RAE 7,69;

SETTIMO CORPO

*105, AA, frutteto, cl. U, Ha 0.09.00, RDE 10,92, RAE 4,88;

AB, seminativo, cl. 2, Ha 0.00.90, RDE 0,72, RAE 0,26;

*376 (ex 95), seminativo, cl. 2, Ha 0.55.14, RDE 44,14, RAE 15,66;

*379 (ex 107), frutteto, cl. U, Ha 0.07.55, RDE 9,16, RAE 4,09;

C) UTILE DOMINIO DEL SIGNOR MOSCATELLI GIANCARLO per la quota di 29/50 (ventinove cinquantesimi)

- in Comune di Cellere, terreno della superficie complessiva di Ha 6.6.90 (ettari sei, are sei, centiare novanta) catastali, confinante con: fosso, particelle 88 e 38 del foglio 7, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 7, particelle:

*20, AA, seminativo, cl. 3, Ha 0.17.23, RDE 10,23, RAE 4,00;
AB, pascolo arb., cl. U, Ha 0.09.17, RDE 0,66, RAE 0,28;

*21, AA, seminativo, cl. 3, Ha 5.79.39, RDE 344,11, RAE 134,65;

AB, pascolo arb., cl. U, Ha 0.01.11, RDE 0,08, RAE 0,03,

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allegano in un'unica fascicolazione alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione

dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

1.5 Con riferimento ai terreni di cui alla lettera C) del precedente articolo 1, nella disponibilità di MOSCATELLI Giancarlo in ragione del diritto di enfiteusi, concedente il Comune di Cellere, gli stessi si obbligano, ciascuno in ragione dei propri diritti, ad avviare e proseguire la procedura di affrancazione entro mesi 6 (sei) dalla data di stipula del presente Contratto Preliminare, sostenendone le relative spese, al fine di acquisire la piena proprietà del Terreno entro il Termine. Resta inteso che, nel caso in cui entro tale termine i Promittenti non abbiano acquistato la piena proprietà del Terreno, il Promissario potrà risolvere il presente contratto previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del codice civile e richiedere la restituzione del doppio della caparra versata salvo il maggior danno.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 14.94.35 (ettari quattordici, are novantaquattro, centiare trentacinque) ad Euro 523.022,50 (cinquecentoventitremilaventidue virgola cinquanta) (di seguito il "Prezzo") di cui Euro 105.651,00 (centocinquemilaseicentocinquantuno virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1, Euro 417.371,50 (quattrocentodiciassettemilatrecentosettantuno virgola cinquanta) imputabili alle porzioni di terreno di cui alle lettere B) e C) del precedente articolo 1.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579532 tratto in data odierna sul conto corrente

dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente

Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare i certificati di destinazione urbanistica aggiornati e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciati dal Comune di Piansano e dal Comune di Cellere su cui rispettivamente insistono i Terreni.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità dei certificati di destinazione urbanistica (CDU) rispettivamente emessi dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022, prot. 2701 e dal Comune di Cellere in data 20 settembre 2021, prot. 4170, di cui, ai meri fini descrittivi, il primo è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita

autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data odierna, repertorio n. 9687/6442, in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini ed il secondo, in copia digitale conforme all'originale analogico, si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "B". I Promittenti dichiarano che detti certificati conservano piena validità, non essendo intervenute, dalle date del loro rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue:
(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

- ai signori BRACHETTI ANNA e MOSCATELLI GIANCARLO il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1 nel modo seguente:

- le particelle 123 e 345 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Teodoro Orzi di Montefiascone in data 5 novembre 1980, repertorio n. 47191/19843, registrato a Viterbo il 14 novembre 1980 al n. 8698 mod. I e trascritto a Viterbo il 14 novembre 1980 al n. 9213 di formalità;

- la particella 140 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Parasassi di Tarquinia in data 4 ottobre 1982, repertorio n. 3184/1206, registrato a Viterbo il 15 ottobre 1982 al n. 8531 e trascritto a Viterbo il 15 ottobre 1982 al n. 9942 di formalità;

- le particelle 125, 142, 143 e 153 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente in data 24 ottobre 1991, repertorio n. 30658/7537, registrato a Viterbo il 12 novembre 1991 al n. 6938/1V e trascritto a Viterbo il 13 novembre 1991 al n. 11393 di formalità;

- la particella 146 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Mario De Facendis del 29 dicembre 1976, repertorio n. 132291, debitamente registrato, trascritto a Viterbo il 18 gennaio 1977 al n. 465 di formalità;

- la particella 381 (ex 108) del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Sconocchia di Civitavecchia in data 12 gennaio 1976, repertorio n. 804/113, registrato a Civitavecchia il 16 gennaio 1976 al n. 38 e trascritto a Viterbo il 23 gennaio 1976 al n. 596 di formalità;

- le particelle 382, 383, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 393, 394, 396, 398 e 399 per atto di rettifica ed identificazione catastale a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 30 dicembre 2010, repertorio n. 45672/27490, registrato a Viterbo il 24 gennaio 2011 al n. 718, non trascritto;

- la particella 139 del foglio 6 per sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Viterbo sezione distaccata di

Montefiascone in data 31 gennaio 2011, repertorio n. 29, registrata a Viterbo il 20 settembre 2013 al n. 3235 e trascritta a Viterbo il 4 giugno 2021 al n. 7164 di formalità;

- la particella 141 del foglio 6 per sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Viterbo sezione distaccata di Montefiascone in data 17 maggio 2011, repertorio n. 128, registrata a Viterbo in data 20 settembre 2013 al n. 2232 e trascritta a Viterbo il 4 giugno 2021 al n. 7165 di formalità;

- la particella 147 del foglio 6 per sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Viterbo sezione distaccata di Montefiascone in data 17 maggio 2011, repertorio n. 130, registrata a Viterbo il 20 settembre 2013 al n. 2233 e trascritta a Viterbo il 4 giugno 2021 al n. 7166 di formalità;

. al signor MOSCATELLI GIANCARLO i beni indicati alle lettere B) e C) nel modo seguente:

- la particella 150 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 4 dicembre 2000, repertorio n. 22931, debitamente registrato e trascritto a Viterbo il 30 dicembre 2000 al n. 12245 di formalità;

- la particella 376 del foglio 6 parte per atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Orzi di Viterbo in data 23 marzo 1988, repertorio n. 29953/7146, registrato a Viterbo il giorno 8 aprile 1988 al n. 2102 mod. 1/V e trascritto il 7 aprile 1988 al n. 3386 di formalità e parte per atto di compravendita a rogito Notaio Innocenzo Migliori di Valentano in data primo dicembre 1970, repertorio n. 1815/1489, registrato a Valentano il 7 dicembre 1970 al n. 918 e trascritto a Viterbo il 10 dicembre 1970 al n. 9018 di formalità;

- la particella 152 del foglio 6 per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente in data 6 ottobre 1989, repertorio n. 20865/5446, registrata a Viterbo il 26 ottobre 1989 al n. 1142 Mod. 2/V e trascritta a Viterbo il 26 ottobre 1989 al n. 9597 di formalità;

- le particelle 26, 30, 31, 105 e 110 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Innocenzo Migliori di Valentano in data primo dicembre 1970, repertorio n. 1815/1489, registrato a Valentano il 7 dicembre 1970 al n. 918 e trascritto a Viterbo il 10 dicembre 1970 al n. 9018 di formalità;

- la particella 379 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Innocenzo Migliori di Valentano in data 4 febbraio 1971, repertorio n. 1915/1577, registrato a Valentano il 12 febbraio 1971 al n. 80 e trascritto a Viterbo il 13 febbraio 1971 al n. 1316 di formalità;

- le particelle 124 e 138 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Fausto Ventriglia di Ronciglione in data 9 aprile 1971, repertorio n. 18920/941, registrato a Ronciglione il 23 aprile 1971 al n. 351 e trascritto a Viterbo il giorno 11 maggio 1971 al n. 3353 di formalità;

- le particelle 11 e 28 del foglio 6 per atto di compravendita a rogito Notaio Innocenzo Migliori di Valentano in data 6 febbraio 1973, repertorio n. 3590, debitamente registrato e trascritto a Viterbo il 14 febbraio 1973 al n. 2486 di formalità;

- la particella 271 del foglio 6 parte per successione "ab intestato" al fu Moscatelli Luigi apertasi il 3 aprile 1966, presentata all'Agenzia delle Entrate di Valentano, denuncia n. 87, volume 11 e parte per atto di donazione e divisione a rogito Notaio Luigi Orzi di Viterbo in data 30 giugno 1983, repertorio n. 10107, registrato a Viterbo il 20 luglio 1983 al n. 6244 e trascritto a Viterbo il 25 luglio 1983 al n. 6729 di formalità e successiva scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 7 maggio 2010, repertorio n. 44130/26351/bis, registrata a Viterbo il giorno 11 giugno 2010 al n. 6849 Mod. 1T e trascritta a Viterbo il 14 giugno 2010 al n. 6896 di formalità;

- le particelle 20 e 21 del foglio 7 per atto di compravendita a rogito Notaio Teodoro Orzi di Montefiascone in data 24 ottobre 1981, repertorio n. 49187, debitamente registrato e trascritto a Viterbo il 3 novembre 1981 al n. 9568 di formalità; salvo che con riferimento ai terreni di cui alla lettera C) del precedente articolo 1, nella disponibilità dei rispettivi Promittenti in diritto di enfiteusi e fermo restando l'obbligo ai sensi del precedente articolo 1.5 di provvedere all'affrancazione di tali terreni e di acquistarne la proprietà piena ed esclusiva entro il termine previsto al precedente articolo 1 punto 1.5;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto

Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali

anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario

ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa.

Per il Promissario: come in comparsa.

PEC: skil6@pec.it

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: MOSCATELLI GIANCARLO - BRACHETTI ANNA - ROCCO GIUSEPPE ALESSIO

Repertorio n. 9688

Raccolta n.6443

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e trenta minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e dell'allegato "A", i signori:

MOSCATELLI GIANCARLO, nato a Piansano il 6 febbraio 1946, residente in Piansano, Piazza Lucia Burlini n. 1;

BRACHETTI ANNA, nata a Piansano il 18 aprile 1949, residente in Piansano, Piazza Lucia Burlini n. 1;

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza. _____

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il giorno otto giugno duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNOCAMMARANO _____

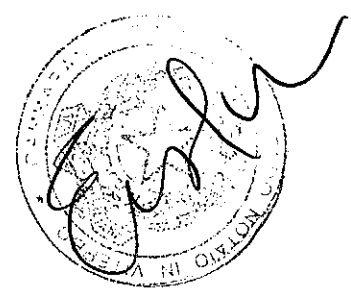
IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNOCAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, quattordici giugno duemilaventidue. _____

10/10/10
10/10/10

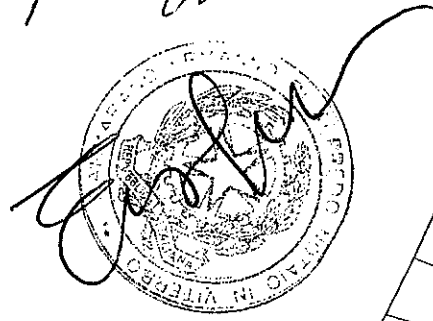
**PAGINA
BIANCA**

Meredelli Gianroberto
Broschetti Anna
Rica CA



**PAGINA
BIANCA**

Macedoli Giancarlo
Bocchetti Darius
RCS CA



N=66200

E=53900

1-Giu-2022 11:5:13
Protocollo pratica T123570/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: (VT) CELLERE
Foglio: 7

1 Particella: 6

**PAGINA
BIANCA**



ALLEGATO " B "
PROTO REP. N° 9688/6443

Comune di Cellere

Provincia di Viterbo
Via Cavour n. 90 – 01010 CELLERE – VT

P. I.V.A. 00219310562 - Tel. 0761/451791 – Fax 0761/451763 - PEC: comunedicellere@arubapec.it



Prot.n 4170
Del 20-09-2021

MARCA DA BOLLO N. 01201489143996

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Su richiesta della società Mare Rinnovabili, S.r.l, P.Iva 15321341008, con sede in Roma, Viale del Poggio Fiorito 27, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Dott. Daniele Rosso
- presentata in data 16/09/2021 prot. 4118;
- Visti gli atti d'ufficio ;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001,n. 380 ;
- Visto lo studio effettuato dal perito istruttore arch. Claudio Presta;
- Vista la nota a firma dell'assessore agli usi civici della R.L. con la quale si autorizza il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica ;
- Vista la verifica demaniale dell'assessorato Agricoltura –Foresta –Caccia –Pesca –Usi Civici trasmessa con nota n.09590 del 16.11.1994,pubblicata all'albo di questo comune dal 25.11.1994 al 27.12.1994, senza opposizioni,
- Visto il PRG vigente approvato con Del. G.R. 27 settembre 2005 n. 819 (pubblicato sul BURL supplemento n. 2 al "Bollettino Ufficiale" n. 30 del 29 ottobre 2005)
- Visto il P.T.P.R della Regione Lazio adottato con delibere di Giunta regionale n. 556 del 25-07-2007 e 1025 del 21-12-2007 e pubblicato sul B.U.R. Lazio – supplemento ordinario n. 14 al Bollettino Ufficiale n. 6 del 14-02-2008 e successive proroghe;
- Vista la sentenza della Corte della Costituzionale n. 240 del 17-10-2020 di annullamento della Deliberazione del Consiglio Regionale n 5 del 02-08-2019 recante "approvazione PTPR";
- Vista la direttiva Regionale U.1056599.03-12-2020 in merito alla disciplina paesaggistica ;
- Visto il P.T.P.R della Regione Lazio approvato con D.C.R. N. 5 del 21-04-2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10-06-2021 supplemento n. 2;

SI CERTIFICA

Che i terreni distinti al

foglio 04 part. /lle --16-17-18-59-60-11-54-12-14-15-21-22-103---

foglio 07 part. /lle --6-90-60-88-20-21---

foglio 36 part. /lla --03----

foglio 11 part. /lle --100-101-102-103-104-105-55-59-60-61-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99---

P.R.G. VIGENTE

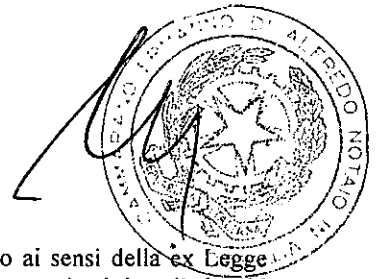
zona E Agricola

con la seguente normativa

Art. 20 come sostituito in sede di approvazione

"Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003"

**PAGINA
BIANCA**



VINCOLO PAESISTICO

- Il terreno di cui al foglio 36 particella 03 E' soggetto **IN PARTE** a vincolo paesistico ai sensi della ex Legge 431/1985 art. 1 lettera c) (oggi D. Lgv. 42/2004 art. 142 c.1 lett.c) - Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775/37.

- Le parti di terreno eventualmente coperte a bosco sono soggette a vincolo paesistico ai sensi della Legge 431/1985 art. 1 lettera g) - Territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincolo di rimboschimento.

USI CIVICI

I terreni **DI CUI SOPRA non** risultano gravati da usi civici **MA** soggetti ad enfiteusi perpetua soltanto i terreni al foglio 11 particelle 100-101-102-103-104-105-55-59-61-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99--- e al foglio 7 particelle 20-21---

VINCOLO IDROGEOLOGICO

I terreni di cui **SOPRA NON SONO** soggetti a vincolo idrogeologico.

Legge Regionale n. 8/2003

Per l'edificazione in zona agricola, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 17 marzo 2003 n. 8 recante modifiche alla L.R. 22 dicembre 1999 n. 38 occorre tener conto di quanto in essa prescritto ed in particolare degli articoli 55, 56 e 57 L.R. 38/1999 come sostituiti dalla L.R. 8/2003 e dalla successiva L.R. n. 12/2016" e dalla successiva legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1.

Il presente certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici. Esso non costituisce titolo, preconditione o altro impegno da parte della autorità comunale per le attività di cui al Testo Unico per l'edilizia.

Il Responsabile dell'Ufficio
(Edoardo Giustiniani)



**PAGINA
BIANCA**



Rapporto di verifica



1. Descrizione

Il file **mare rinnovabili F.4 ---F 11- F 7.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data **06/06/2022** alle **08:02:00 UTC**.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) EDOARDO GIUSTINIANI	ArubaPEC S.p.A.	✓

3. Dettagli

- Nome file: **mare rinnovabili F.4 ---F 11- F 7.pdf.p7m**
- Impronta del file: **a05b3a37a35549f87f4daa91c4133fa50644415a0176a36305be336aebba8e76**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **06/06/2022** alle **08:01:28 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - EDOARDO GIUSTINIANI

Questa firma è stata apposta da **GIUSTINIANI EDOARDO**, C.F./P.IVA **TINIT-GSTDRD70E19C447L**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **06/06/2022** alle **07:23:04 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma rispetta la Deliberazione CNIPA 45/2009 ss.mm.ii.

La firma è conforme alla Determinazione 189/2017

4. Certificati di firma



4.1 Certificato n° 1 - EDOARDO GIUSTINIANI

- Nome e Cognome del soggetto: **GIUSTINIANI EDOARDO**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GSTDRD70E19C447L**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01 6c 8d 10 47 ac b4 ba 01 35 2c 2c 9f f8 50 e6**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **19/06/2020 alle 00:00:00 UTC** al **19/06/2023 alle 23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **95052** emessa in data **06/06/2022 alle 07:00:33 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **06/06/2022 alle 07:00:33 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **22/10/2010 alle 00:00:00 UTC** al **22/10/2030 alle 23:59:59 UTC**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA
DI DOCUMENTO INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON FIRMA DIGI-
TALE QUALIFICATA**

Certifico io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, notaio in Viterbo, iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, che la presente copia su supporto cartaceo di documento informatico, ai sensi dell'articolo 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD"), già modificato dall'art. 16 del D.Lgs 30 dicembre 2010 n. 235, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui è tratto, in virtù della presente attestazione notarile.

L'originale documento informatico è stato firmato mediante firma qualificata, come risulta dall'allegato "protocollo di verifica".

Viterbo, sei giugno duemilaventidue.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Ermanno Cammarano'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a central emblem with a star and is surrounded by the text 'ERMANNO DI ALFONSO' at the top and 'NOTAIO IN VITERBO' at the bottom.

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

BARBIERI FRANCESCO, nato a Piansano il 14 febbraio 1956,
residente in Piansano, Via Santa Lucia n. 105

Codice Fiscale BRB FNC 56B14 G571V

che dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale, di
seguito nominato anche solo e più semplicemente
"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brienza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico è andata allegata
sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto
preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal
Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022,
repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno
2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn.
7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al
Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga
ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi
dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - la piena proprietà piena del terreno
sito nel Comune di Piansano, Località Sodi del Piano e Poggio
del Fabbro, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di 7.860
(settemilaottocentosessanta) metri quadrati catastali
suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 180, 207 e
191 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); particella

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
al n. 8499 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12578 Generale
n. 10061 Particolare

212 del foglio 6, strada per due lati, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:_____

PRIMO CORPO_____

* 189, seminativo, cl. 2, Ha 0.14.90, RDE 11,93, RAE 4,23;_____

* 190, seminativo, cl. 2, Ha 0.07.90, RDE 6,32, RAE 2,24;_____

* 225, seminativo, cl. 2, Ha 0.19.10, RDE 15,29, RAE 5,43, _____

SECONDO CORPO_____

* 213, seminativo, cl. 2, Ha 0.36.70, RDE 29,38, RAE 10,42, _____

di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici._____

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare._____

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico._____

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula._____

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 0.78.60 (ettari zero, are settantotto, centiare sessanta) ad Euro 27.510,00 (ventisettemilacinquecentodieci virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo")._____

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:_____

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:_____

(i) l'importo di Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579540 tratto in data odierna sul conto corrente

dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente

Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701, che ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442,

registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità. Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:—

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad esso pervenuto come segue:—

- le particelle 213, 189 e 190 parte per atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 12 ottobre 2010, repertorio n. 45103/27069, registrato a Viterbo il giorno 11 novembre 2010 al n. 12456 Mod. 1T e trascritto a Viterbo il giorno 11 novembre 2010 al n. 12502 di formalità e parte per successione "ab intestato" al fu Barbieri Giuseppe apertasi il 20 gennaio 2009, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 5 agosto 2009, denuncia n. 39, volume 1385, trascritta a Viterbo il 16 novembre 2009 al n. 13121 di formalità;—

- la particella 225 parte per successione "ab intestato" alla fu Bordo Teresa apertasi il 5 settembre 1983, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo, denuncia n. 58, volume 677, trascritta a Viterbo il 18 aprile 1985 al n. 3486 di formalità parte per successione "ab intestato" al fu Barbieri Giuseppe, sopra citata e parte per atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 12 ottobre 2010 repertorio n. 45103/27069 sopra meglio citata;—

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);—

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);—

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o

trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme

di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare

false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: BARBIERI FRANCESCO

Repertorio n. 9722

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dodici e venti minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor:

BARBIERI FRANCESCO, nato a Piansano il 14 febbraio 1956, residente in Piansano, Via Santa Lucia n. 105, della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il diciassette giugno duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9806

Raccolta n. 6523

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di

Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e trenta minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor:_____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, _____ della cui identità personale io Notaio sono certo. _____

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza. _____

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il ventuno luglio duemilaventidue. _____

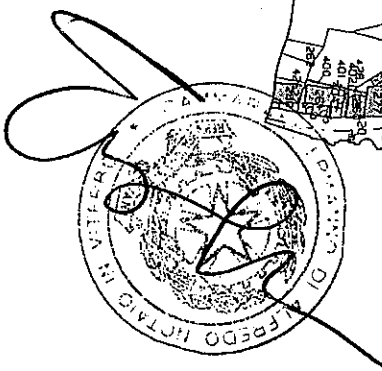
FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue. _____

ALLEGATO " A " ALL'ATTO REP. N° 9806/6523

Bonvicini Francesco
Ing. Giuseppe Ricci



**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

MELARAGNI IRENEO, nato a Piansano il 12 marzo 1955, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 166

Codice Fiscale MLR RNI 55C12 G571H

e

COSTANZI MARIA TERESA, nata a Piansano il 15 gennaio 1959, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 166

Codice Fiscale CST MTR 59A55 G571R

che dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di separazione patrimoniale,

di seguito nominati anche solo e più semplicemente **"Promittenti"**;

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente **"Promissario"**.

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, località Sodi del Piano, e precisamente:

A) DI PROPRIETA' DEL SIGNOR MELARAGNI IRENEO

- terreno della superficie complessiva di Ha. 04.24.02 (ettari quattro, are ventiquattro e centiare due) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 332, 37 e 409 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); particelle 34 e 424 del foglio 12, strada, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni

PRIMO CORPO

foglio 6, particelle:

* 6, seminativo, cl. 3, Ha 0.90.00, RDE 48,81, RAE 20,92;

* 334, seminativo, cl. 3, Ha 2.17.00, RDE 117,67, RAE 50,43;

SECONDO CORPO

foglio 12, particelle:

* 35, seminativo, cl. 2, Ha. 0.13.40, RDE 10,73, RAE 3,81;

* 421, seminativo, cl. 2, Ha. 01.03.62, RDE 82,95, RAE 29,43.

B) DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA COSTANZI MARIA TERESA

- terreno della superficie Ha. 0.55.00 (ettari zero, are cinquantacinque, centiare zero) catastali, confinante con: particelle 33, 35 e 37 del foglio 12, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 12, particella 34, seminativo, cl. 2, Ha 0.55.00, RDE 44,03, RAE 15,62

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allegano in un'unica fascicolazione alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 4.79.2

(ettari quattro, are settantanove, centiare due) ad Euro 167.657,00 (centosessantasettemilaseicentocinquantasette virgola zero zero) (di seguito, il "Prezzo"), di cui Euro 148.407,00 (centoquarantottomilaquattrocentosette virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1 ed Euro 19.250,00 (diciannovemiladuecentocinquanta virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1.

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579539 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente

condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:—

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;—

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;—

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.——

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).——

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.——

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.——

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a

suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi, è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità.

I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue: (i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

. al signor MELARAGNI IRENEO, il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1, per atto di donazione e divisione a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Canino in data 7 giugno 1994, repertorio n. 10690/4375, registrato a Viterbo il 27 giugno 1994 al n. 3729 mod. 1V e trascritto a Viterbo il 6 luglio 1994 ai nn. 6737 e 6739 rettificata con la n. 12027 del 28 ottobre 2002;

. alla signora COSTANZI MARIA TERESA, il bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1 parte per successione "ab intestato" alla fu De Simoni Anna apertasi il giorno 8 luglio 1987 presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 8 settembre 1994 denuncia n. 42, volume 896, trascritta a Viterbo in data 2 dicembre 1998 al n. 10377 di formalità; parte per successione "ab intestato" alla fu De Simoni Giuseppa apertasi il 13 ottobre 1988 presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 17 giugno 1994, denuncia n. 90, volume 896, trascritta in data 23 novembre 1998 al n. 9747 di formalità e successivo atto di divisione a rogito Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo in data 9 giugno 1993, repertorio n. 206114/12810, registrato a Viterbo

il 28 giugno 1993 al n. 3947 e trascritto a Viterbo il 5 luglio 1993 al n. 6735 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente coltivato a grano o ad erba e lo stesso non è interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) Il Promittente dichiara che non ci sono persone sul terreno che abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- trascrizione di servitù di accesso e passaggio n. 5194 del 30 aprile 2010 per la durata di 30 (trenta) anni, gravante sulla particella 35 del foglio 12;

- trascrizione di servitù di elettrodotto n. 6397 del 14 giugno 2011 gravante sulla particella 334 del foglio 6;

- trascrizione n. 3597 in data 7 aprile 1994 di servitù di inedificabilità gravante sulla particella 34 del foglio 12;

- trascrizione n. 5193 in data 30 aprile 2010 di servitù di accesso e passaggio a favore della Soc. Etruria Energy SRL per la durata di anni 30 gravante sulla particella 34 del foglio 12;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi,

contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi

comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.4 Parte Promissaria acquirente si obbliga sin da ora a manlevare e garantire parte Promittente venditrice da ogni responsabilità derivante da danni a persone o cose in conseguenza dall'accesso al fondo per ogni attività connessa alla progettazione e autorizzazione dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse e si obbliga a corrispondere tutti i danni ai frutti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non possano giungere a buon fine. La liquidazione dei danni avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni e previa constatazione congiunta dei danni arrecati.

7.5 Successivamente alla stipula del contratto definitivo, il Promissario potrà a propria discrezione (i) consentire all'odierna parte Promittente di raccogliere i frutti pendenti alla data di stipula del contratto definitivo entro e non oltre la fine dell'annata agraria corrente; oppure in alternativa (ii) rimborsare al Promittente il valore medio corrente sul mercato del mancato raccolto nonché l'importo

delle spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche culturali che per tale ragione non possano giungere a buon fine.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: IRENEO MELARAGNI - MARIA TERESA COSTANZI

Repertorio n. 9721

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e quaranta minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

MELARAGNI IRENEO, nato a Piansano il 12 marzo 1955, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 166,

COSTANZI MARIA TERESA, nata a Piansano il 15 gennaio 1959, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 166,

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il

diciassette giugno duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9807

Raccolta n. 6524

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e cinquantacinque minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il ventuno luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913.

VITERBO, ventinove luglio duemilaventidue.

ALLEGATO " A " ALL'ATTO REP. N° 9807/6524



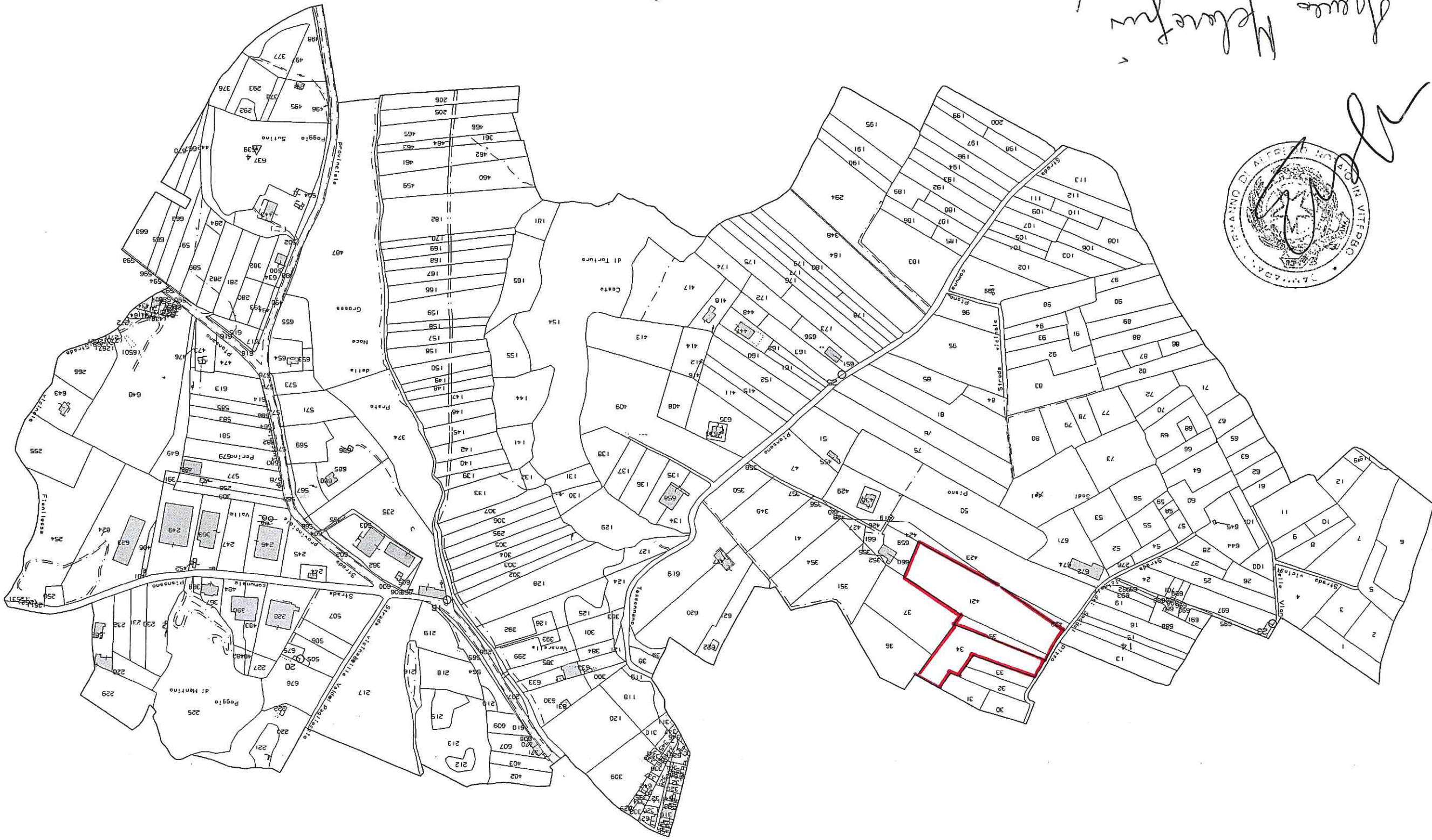
James Melareggi
Rome Cesare Ciceroni
Giuseppe Pao

**PAGINA
BIANCA**



*Spazio Melonfina
Rione Case Capaci*

Luigi Neri



**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

DE SIMONI ANTONIA, nata a Piansano il 9 ottobre 1961,
residente in Piansano, Via Umberto I n. 109

Codice Fiscale DSM NTN 61R49 G571C

che dichiara di essere di stato civile libero;

DE SIMONI ROSELLA, nata a Piansano il 30 settembre 1956,
residente in Piansano, Via Umberto I n. 107

Codice Fiscale DSM RLL 56P70 G571B

che dichiara di essere coniugata in regime di separazione
patrimoniale;

DE SIMONI LUIGINA, nata a Piansano il giorno 11 febbraio
1958, residente in Viterbo, Strada Filante n. 8/E

Codice Fiscale DSM LGN 58B51 G571E

che dichiara di essere di stato civile libero;

di seguito nominate anche solo e più semplicemente
"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico è andata allegata
sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto
preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal
Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022,
repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno
2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn.
7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere
al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si
obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 25 luglio 2022
al n. 8596 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 25 luglio 2022
n. 12688 Generale
n. 10151 Particolare

sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - i propri diritti di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, e precisamente:

DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE DE SIMONI ANTONIA, DE SIMONI LUIGINA, DE SIMONI ROSELLA per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuna

- terreno della superficie complessiva di Ha. 1.52.60 (ettari uno, are cinquantadue, centiare sessanta) catastali, suddiviso in tre corpi, confinante con: particelle 199, 410 e 196 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); particelle 200 e 184 del foglio 6, strada, salvo altri (il secondo corpo); particelle 354, 620 e 349 del foglio 12, salvo altri (il terzo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

PRIMO CORPO

* 198, seminativo, cl. 2, Ha 0.62.00, RDE 49,63, RAE 17,61;

SECONDO CORPO

* 201, seminativo, cl. 2, Ha 0.39.50, RDE 31,62, RAE 11,22;

TERZO CORPO

foglio 12, particella 41, seminativo, cl. 2, Ha 0.51.10, RDE 40,91, RAE 14,52,

di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega in un'unica fascicolazione alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 1.52.60 (ettari uno, are cinquantadue, centiare sessanta) ad Euro

53.410,00 (cinquantatremilaquattrocentodieci virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 700,00 (settecento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579545 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità

nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione

urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità. Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad esso pervenuto parte per successione "ab intestato" al fu De Simoni Bernardo Domenico apertasi il 10 maggio 2014 presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 24 aprile 2015, denuncia n. 1109, volume 9990, trascritta a Viterbo il giorno 11 agosto 2015 al n. 7919 di formalità rettificata con la n. 931 del 31 gennaio 2017 e successiva rettificativa presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 31 maggio 2017 denuncia n. 1395 volume 9990, trascritta a Viterbo il 22 giugno 2017 al n. 6322 di formalità e parte per successione "ab intestato" alla fu Melaragni Teresa apertasi il 7 gennaio 2009 presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 17 dicembre 2009, denuncia n. 326 volume 9990 trascritta a Viterbo in data 9 marzo 2010 al n. 3066 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto

di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi ad eccezione della seguente formalità:

- trascrizione di servitù di accesso e passaggio n. 6634 del giorno 9 giugno 2010 gravante sulle particelle 198 e 201 del foglio 6 per la durata di anni 30 (trenta);

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza successiva in capo a DE SIMONI Antonia, DE SIMONI Luigina e DE SIMONI Rosella del terreno al foglio 6, particella 198 e 201 e foglio 12, particella 41, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni

e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei

propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: DE SIMONI ANTONIA - ROSELLA DE SIMONI - DE SIMONI LUIGINA

Repertorio n. 9768

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore quindici e dieci minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura

che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

DE SIMONI ANTONIA, nata a Piansano il 9 ottobre 1961, residente in Piansano, Via Umberto I n. 109

Codice Fiscale DSM NTN 61R49 G571C

DE SIMONI ROSELLA, nata a Piansano il 30 settembre 1956, residente in Piansano, Via Umberto I n. 107

Codice Fiscale DSM RLL 56P70 G571B

DE SIMONI LUIGINA, nata a Piansano il giorno 11 febbraio 1958, residente in Viterbo, Strada Filante n. 8/E delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il sette luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9811

Raccolta n. 6528

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore nove e trenta minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

delle cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

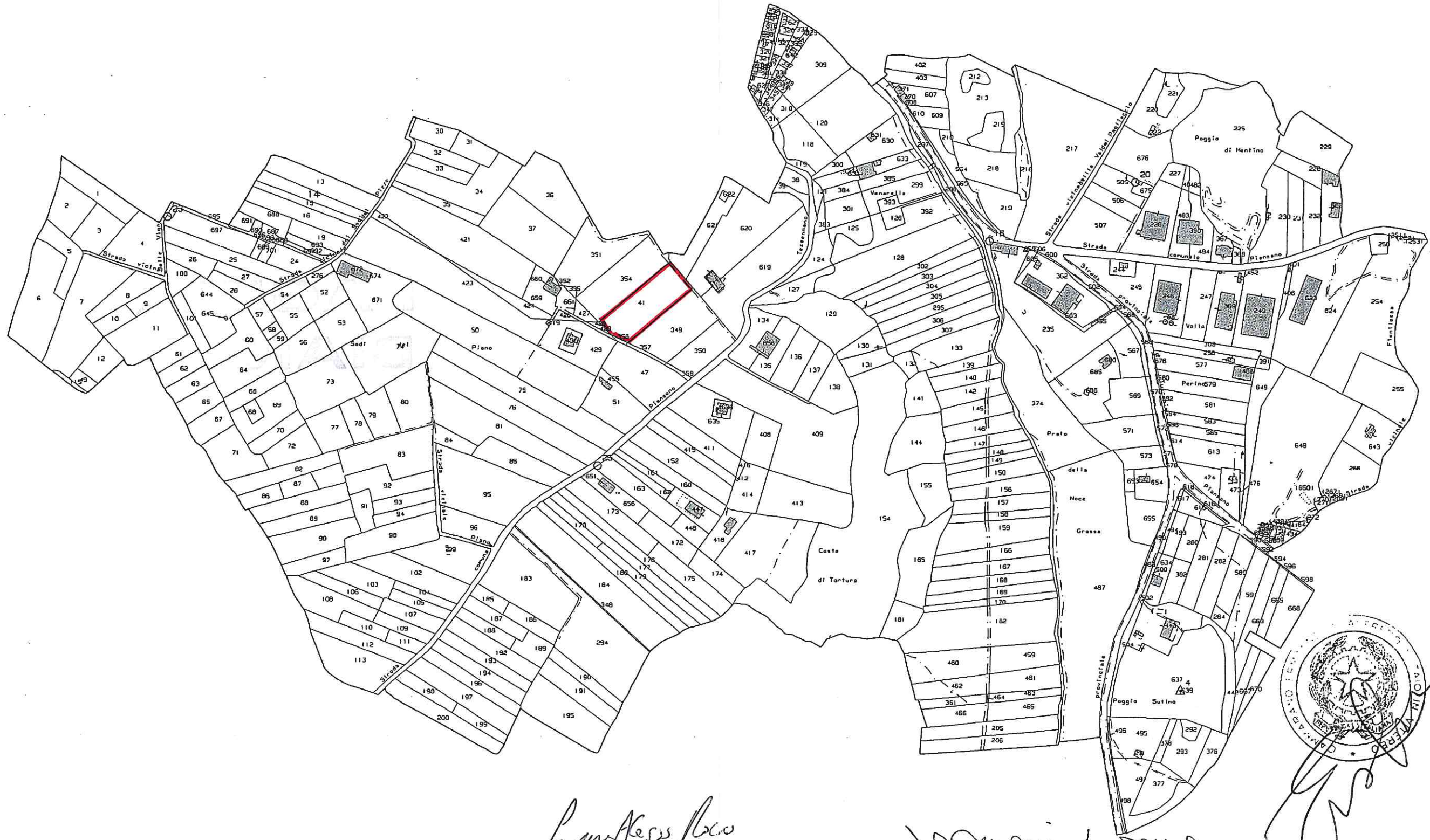
Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il ventidue luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913.

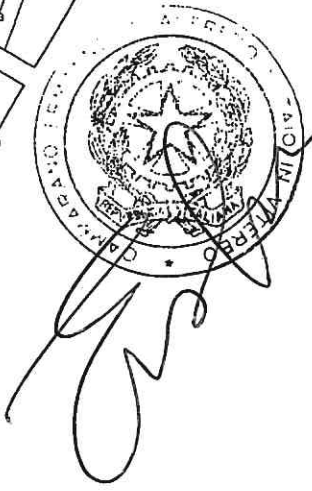
VITERBO, primo agosto duemilaventidue.

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9811/6528



Francesco Mori

*Procuratore
Rosello de Simone
De Simone Felice*



N=64600

E=-52200

31-Mag-2022 13:45:58
Protocollo pratica T180213/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: (VT) PIANSANO
Foglio: 12

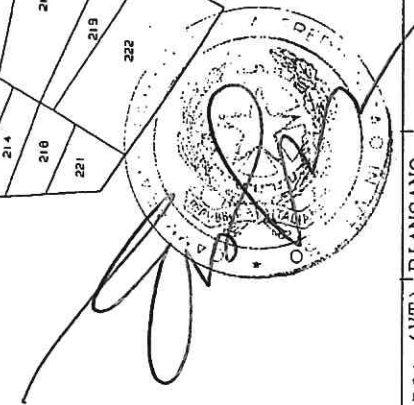
0 0 0 0
0 0 0 0

**PAGINA
BIANCA**



Gruppo Alessi/Spa

*Di Simoni Ludovico,
Rosella De Simoni
De Simoni Luigina*



E=-52300

N=67300

Comune: (VT) PIANSANO
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

31-Mag-2022 13:31:51
Protocollo pratica T178326/2022

**PACINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI
DI SUPERFICIE E DI SERVITU'

Tra i sottoscritti:

da una parte:

MAZZAPICCHIO FIORELLO, nato a Piansano il 18 aprile 1961,
residente in Piansano, Via Santa Lucia n. 65,

Codice Fiscale MZZ FLL 61D18 G571Z,

che dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale in
quanto ereditario,

di seguito nominato anche solo e più semplicemente
"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 190/138, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4114/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico si allega alla
presente scrittura privata sotto la lettera **"A"** per farne
parte integrante e sostanziale;

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario"

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**.

PREMESSO CHE:

(A) Il Promittente ha la piena ed esclusiva proprietà e
disponibilità, e si trova nel pacifico ed indisturbato
possesso del seguente bene immobile sito in Comune di
Piansano, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di 8.960
(ottomilanovecentosessanta) metri quadrati catastali,
suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 211, 193 e
196 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); particelle
223 e 212 del foglio 6, strada, salvo altri (il secondo
corpo); salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio
6, particelle:

PRIMO CORPO

* 197, seminativo, cl. 2, Ha 0.15.00, RDE 12,01, RAE 4,26;

SECONDO CORPO

REGISTRATO A
VITERBO
il 26 luglio 2022
al n. 8639 serie 1T

TRASCritto A
VITERBO
il 26 luglio 2022
n. 12782 Generale
n. 10236 Particolare

TRASCritto A
VITERBO
il 26 luglio 2022
n. 12783 Generale
n. 10237 Particolare

* 216, seminativo, cl. 2, Ha 0.37.40, RDE 29,94, RAE 10,62;—
* 220, seminativo, cl. 2, Ha 0.37.20, RDE 29,78, RAE 10,57,——
(di seguito, il "**Terreno**").

Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziato in colore rosso il bene in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**B**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

(B) il Promissario, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni previste da leggi e regolamenti nazionali, regionali e locali, è interessato a sviluppare un progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e la conseguente immissione nella rete di trasmissione nazionale.

(C) il Promittente, a fronte del pagamento di un prezzo onnicomprensivo, è disponibile a concedere al Promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie ed un diritto di servitù di accesso e/o di elettrodotto aereo e/o interrato per l'allocazione e l'esercizio delle linee elettriche di trasmissione sui terreni sopra identificati che dovessero essere interessati dalle opere principali e da quelle accessorie, cabine di trasformazione e/o di consegna dell'energia elettrica prodotta, impianti di storage (accumulo di energia prodotta) ed opere accessorie, viabilità di cantiere, di impianto e di servizio, recinzioni, impianti di video sorveglianza, di allarme e di qualsiasi altro tipo purché strumentali alla realizzazione del progetto ed alla piena funzionalità dell'impianto una volta costruito;

(D) il Promissario ha rappresentato al Promittente che potrebbe essere necessario trasferire la propria posizione contrattuale e/o una porzione di essa in capo ai terzi finanziatori o ad altri soggetti, e che pertanto è opportuno prevedere nel testo del contratto una clausola che contempli la possibilità di siffatto trasferimento, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto del Promittente a percepire i corrispettivi ad esso dovuti in forza del contratto definitivo e che il terzo designato subentrerà al Promissario in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del Promittente, in particolare agli obblighi di cui al successivo articolo 10. Il contratto non potrà essere comunque ceduto dal Promissario ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia).

Tutto ciò premesso, che unitamente agli allegati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "**Contratto Preliminare**"), le Parti in seguito alla

negoziiazione in buona fede intervenuta tra le stesse convengono e stipulano quanto segue: _____

Articolo 1 - Oggetto del contratto

1.1 Con la sottoscrizione del presente atto, il Promittente, nella sua qualità di proprietario dei terreni meglio identificati e descritti alla lettera (A) delle premesse e nei documenti quivi allegati, promette e si obbliga, per sé ed i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del Promissario, il quale promette a sua volta di accettare ed acquistare, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli articoli 1401 c.c. e seguenti, un diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e segg. del cod. civ., da esercitarsi sui terreni di cui sopra, avente ad oggetto la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico le cui caratteristiche e dimensioni saranno definite ad insindacabile giudizio del Promissario stesso durante la fase di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del medesimo impianto, che rimarrà di proprietà di esso Promissario. _____

1.2 Il Promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 del cod. civ., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà e a far sì che siano costituite, in favore del produttore e/o di terzi, ivi compresa Terna S.p.A. ed e-distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotta, perpetue ed inamovibili, come richiesto dal Gestore di Rete, necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa ed agli allegati. Le servitù di cui al presente articolo attribuiscono al Promissario, a mero titolo esemplificativo, le facoltà di: (i) collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento a servizio dell'Impianto Fotovoltaico e la relativa fascia di rispetto che si renderanno necessarie per la realizzazione del progetto; _____

(ii) eseguire in qualsiasi momento e senza preavviso alcuno, tutti gli interventi necessari alla corretta gestione e manutenzione della conduttura interrata oggetto di servitù; —
(iii) far accedere e transitare sulla porzione di fondo asservito il proprio personale o terzi incaricati dal Promissario, anche con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione delle condutture elettriche, al fine di compiersi i relativi lavori per il tempo strettamente necessario; _____

(iv) deramificare e/o intimare di abbattere quelle piante nell'area asservita che possano essere di impedimento al regolare esercizio della servitù o alla manutenzione del cavo elettrico interrato o della linea elettrica aerea. _____

1.3 Il Promittente inoltre assume sin da ora l'obbligo di non

far realizzare ad altri operatori e/o a non realizzare egli stesso altri impianti fotovoltaici di grossa taglia insistenti su terreni di sua proprietà entro il raggio di 500 (cinquecento) metri dal perimetro dell'Impianto che forma oggetto del presente contratto preliminare e del futuro atto definitivo, senza la preventiva autorizzazione del Promissario, che potrà essere concessa esclusivamente in forma scritta.

Articolo 2 - Prezzo del diritto di superficie

2.1 Il prezzo attualizzato per la costituzione del diritto di superficie e connesse servitù sui Terreni per l'intera durata di 35 (trentacinque) anni sarà di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) per ettaro di Terreno per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del Terreno di Ha 0.89.60 (ettari zero, are ottantanove, centiare sessanta), ad Euro 35.840,00 (trentacinquemilaottocentoquaranta virgola zero zero) (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano: - che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 313,60 (trecentotredici virgola sessanta) pari ad Euro 350,00 (trecentocinquanta virgola zero zero) ad ettaro è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579543 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Il Prezzo, come sopra determinato, è da ritenersi omnicomprensivo poiché comprende espressamente tutti gli elementi individuati a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo nell'articolo 1 del presente contratto.

A tal riguardo, le Parti dichiarano che nella determinazione convenzionale del prezzo hanno tenuto conto di tutti gli obblighi che incomberanno in capo al proprietario, ivi

comprese le servitù di linea elettrica aerea ed interrata, le servitù di passaggio e le altre facoltà previste a beneficio del Promissario nel presente contratto.

Articolo 3 - Durata del diritto di superficie

3.1 Il diritto di superficie sarà concesso dal Promittente al Promissario per la durata di 35 (trentacinque) anni, con decorrenza dalla data di connessione dell'Impianto alla rete elettrica come risultante dal verbale di allaccio del gestore di rete, salvo rinnovi.

3.2 Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario ne faccia richiesta scritta almeno 24 mesi prima della scadenza, il Promittente costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 5 (cinque) anni alle medesime condizioni previste nel presente contratto e a fronte del pagamento di un corrispettivo pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno.

3.3 Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentacinquesimo anno, il Promissario si obbliga ad eseguire entro 18 (diciotto) mesi, a proprie esclusivo carico e spese, il ripristino ante operam di tutte le aree interessate; pertanto, tutti gli Impianti, le attrezzature e quant'altro installato nei lotti di cui in premessa verranno rimossi e rimarranno di proprietà del Promissario, il quale si obbliga sin da ora alla bonifica del sito nel caso in cui dovesse risultare inquinato.

3.4 In deroga all'articolo 953 del cod. civ., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

3.5 Le Parti si impegnano a prevedere espressamente nel contratto definitivo che il Promissario avrà facoltà di rinunciare al diritto di superficie e restituire al Promittente la piena proprietà del Terreno, previa rimozione dell'Impianto Fotovoltaico e remissione in pristino dello stato originario del Terreno, mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi.

Articolo 4 - Durata del contratto preliminare

4.1 Il presente contratto preliminare avrà una durata di 36 (trentasei) mesi, termine entro il quale le parti addiverranno alla stipula del contratto definitivo.

4.2 Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario recedere in qualunque momento dal presente contratto preliminare mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi dell'art. 2.2 punto (i) che il Promittente potrà trattenere a titolo d'indennizzo per il recesso.

4.3 In caso di esercizio da parte del Promissario del suddetto diritto di recesso, il Promittente non avrà null'altro a pretendere dal Promissario ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel

presente contratto preliminare, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

4.4 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Promittente, che limitino parzialmente o impediscano al Promissario la realizzazione delle attività di cui al presente contratto preliminare, il Promissario avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso e richiedere la restituzione del doppio della caparra eventualmente versata, fatto salvo il maggior danno.

Articolo 5 - Diritto di Prelazione ed Opponibilità del

Contratto Preliminare

5.1 Le Parti convengono che, sin dalla sottoscrizione del presente contratto e fino alla scadenza del diritto di superficie, qualora il Promittente intenda trasferire la proprietà per atto tra vivi, in tutto o in parte, del Terreno dovrà preventivamente offrirla in prelazione al Promissario tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e indicante, a pena di invalidità dell'offerta:

- (i) il nominativo e le generalità del terzo o dei terzi e
- (ii) i relativi termini e condizioni.

In caso di atti a titolo gratuito il valore sarà determinato da un perito scelto dal presidente del Tribunale di Viterbo su istanza di una delle parti.

5.2 Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, il Promissario potrà notificare al Promittente una comunicazione con la quale indichi di voler esercitare la predetta prelazione. Resta inteso che l'esercizio della presente prelazione potrà essere effettuato dal Promissario direttamente ovvero da parte di società controllata e/o collegata alla medesima ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.

5.3 Qualora il Promissario non notifichi al Promittente la propria accettazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni indicato nel presente articolo, il Promittente potrà trasferire liberamente a terzi entro 6 (sei) mesi dallo spirare del termine di 60 (sessanta) giorni di cui sopra, il terreno oggetto della prelazione ai termini ed alle pattuizioni indicate nella comunicazione. Qualora l'atto avente ad oggetto il terreno non fosse sottoscritto entro il termine dei 6 (sei) mesi, la procedura descritta al presente articolo dovrà essere ripetuta.

5.4 L'eventuale trasferimento a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e di servitù. Il Promittente si obbliga a rendere noti ed opponibili ad eventuali terzi acquirenti del terreno gli obblighi previsti dal presente contratto e dal contratto definitivo (ivi incluso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto di prelazione di cui al presente articolo), facendone espressa menzione nell'atto di

trasferimento.

Articolo 6 - Dichiarazioni e garanzie del Promittente

6.1 Il Promittente dichiara e garantisce quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno per averlo acquistato sulla base di un titolo legittimo ed in qualità di effettivo titolare in assenza di qualsivoglia ipotesi di interposizione, reale o fittizia, di persona ad esso pervenuto per successione testamentaria al fu Mazzapicchio Armando apertasi il 23 novembre 2011, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 24 aprile 2012, denuncia n. 1173, volume 9990, trascritta a Viterbo il 10 ottobre 2012 al n. 10749 di formalità, giusta testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 14 febbraio 2012, repertorio n. 48020/29178, registrato a Viterbo il 16 febbraio 2012 al n. 1505;

(ii) il Terreno è attualmente adibito a pascolo e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.).

Il Promittente si obbliga in ogni caso, prima della stipula del contratto definitivo, a consegnare il Terreno libero da cose e persone;

(iii) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(iv) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti;

(v) il Terreno è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vi) sul Terreno non sono stati apposti vincoli urbanistici, ambientali, idrogeologici o comunque vincoli di altro genere, inclusi vincoli derivanti da finanziamenti, sovvenzioni, o altro previsti da leggi o normative locali, che possano in qualsivoglia modo e misura pregiudicare la validità o l'efficacia dei diritti concessi con il presente contratto preliminare o limitare e/o ostacolare la costruzione, il funzionamento, la sorveglianza, la manutenzione e la conservazione dell'Impianto Fotovoltaico di cui al presente contratto preliminare.

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente contratto preliminari le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) in ordine a detto terreno non sussistono diritti di prelazione, anche agraria, a chiunque spettanti per qualsivoglia titolo;

(x) i terreni non sono stati percorsi dal fuoco.

6.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

6.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa

influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

6.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

6.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente contratto preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente contratto e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del contratto definitivo.

6.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente contratto preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente contratto preliminare o il contratto definitivo eventualmente concluso.

6.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 6.2, 6.3 e 6.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente contratto preliminare e del contratto definitivo ed il pagamento da parte del

Promittente a titolo di penale da determinare applicando al corrispettivo pagato una riduzione proporzionale tenuto conto della data di risoluzione del contratto rispetto alla naturale scadenza dello stesso, oltre in ogni caso al risarcimento di dell'eventuale maggior danno subito e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Articolo 7 - Diritto di Accesso al Terreno

7.1 Con la sottoscrizione della presente scrittura privata la parte promittente si obbliga a consentire al promissario previo avviso, da ora e sino alla stipula del contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco. Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'Installazione di cui al comma che precede. Ove durante lo svolgimento di tali attività il Promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo.

Articolo 8 - Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo

8.1 Con la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), la parte Promittente riconoscerà al Promissario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

8.2 Il promissario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli Impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

8.3 Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, Installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

Articolo 9 - Condizioni Risolutive

9.1 Le Parti convengono che l'obbligo di addivenire alla stipula del contratto definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il termine di durata del presente

contratto preliminare: _____

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa; a tal fine il promissario assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie ed il promittente si obbliga sin d'ora ad autorizzare, accettare ed eseguire tutti gli atti eventualmente necessari e/o comunque richiesti dalla procedura, da intendersi sempre a spese del promissario; _____

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico o la fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi; _____

c) il mancato ottenimento definitivo dal Gestore di Rete di una soluzione di connessione valida sia dal punto di vista tecnico sia da quello economico, che dovrà essere accettata dal promissario; _____

d) il mancato ottenimento da parte degli Istituti Finanziatori coinvolti di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario la realizzazione dell'Impianto. _____

L'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie va stipulato prima dell'inizio dei lavori dichiarato nell'atto autorizzativo amministrativo. _____

Resta inteso tra le Parti che il verificarsi anche di una sola delle condizioni di cui sopra entro il termine di validità del presente contratto preliminare determinerà la risoluzione del presente contratto preliminare ed il venir meno dell'obbligo di stipula da parte del Promissario del contratto definitivo. _____

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra. _____

_____ **Articolo 10 - Cessione e/o Trasferimento del Contratto** _____

10.1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1407 del Codice Civile, il Promittente presta ora per allora il proprio

consenso ed autorizza il promissario a cedere il presente contratto e/o il contratto definitivo e/o i diritti e le obbligazioni da essi derivanti a terzi designati da esso promissario. In caso di cessione del presente contratto preliminare, tali soggetti terzi saranno, pertanto, legittimati a stipulare il contratto definitivo con il promittente, senza bisogno di accettazione e/o di ratifica da parte di quest'ultimo. Al ricorrere di tali ipotesi, il Promissario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il promittente e dovrà semplicemente dare al promittente comunicazione scritta della cessione del contratto mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione della comunicazione.

10.2 Resta convenuto che qualora il presente contratto sia trasferito mediante cessione di ramo d'azienda, il Promittente Costituente rinuncia sin da ora al diritto di recedere dal presente contratto ai sensi dell'Articolo 2558, 2° comma del Codice Civile.

10.3 Resta altresì convenuto che il presente contratto non potrà essere ceduto ad una società o ad un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia).

Articolo 11 - Imposte e spese

11.1 Tutte le Imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al Promittente mentre le imposte relative all'Impianto staranno a carico del Promissario.

11.2 Tutte le spese del presente contratto e di quello definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative e conseguenti, saranno a carico del Promissario.

11.3 Le Parti espressamente concordano che, nel caso in cui le opere costruite sui terreni oggetto del presente preliminare dovessero comportare modifiche e/o variazioni in aumento delle Imposte e/o dei tributi gravanti sui terreni di che trattasi, la differenza sarà a carico di esso Promissario, in quanto unico beneficiario delle opere e degli impianti.

Articolo 12 - Obblighi di Riservatezza

12.1 Le Parti saranno assoggettate agli obblighi di riservatezza consuetudinari in relazione ad operazioni aventi simili caratteristiche. In particolare, ai fini del presente atto, per "Informazioni Riservate" s'intendono, senza pretesa di esaustività, tutte le informazioni di qualsivoglia natura riferite alle Società e agli elementi che le compongono che, prima o dopo la firma della presente, siano fornite dalle Società e/o da soggetti designati, in forma scritta, orale o altra forma.

12.2 Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 (trentasei) mesi a partire dalla data di sottoscrizione del

presente atto e permarrà per un equal periodo anche nel caso in cui il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.

Articolo 13 - Trattamento dei Dati Personali

13.1 Per le finalità dell'incarico, in ossequio a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" (di seguito il "Decreto Privacy") e dal Regolamento UE 2016/679 (di seguito il GDPR), tutti i dati personali saranno utilizzati al solo fine delle attività oggetto del contratto.

Articolo 14 - Varie

14.1 Il presente contratto costituisce la totalità degli accordi intercorsi tra le Parti in relazione all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

14.2 In ogni caso in cui il Promittente abbia diritto a richiedere la risoluzione del presente contratto e/o del contratto definitivo a causa dell'inadempimento del Promissario ed abbia l'intenzione di esercitare tale diritto, il Promittente si impegna a comunicare preventivamente detta intenzione per iscritto al Promissario e, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 cod. civ., agli eventuali istituti finanziatori il cui nominativo ed indirizzo fosse stato comunicato per iscritto dal Promissario al Promittente. Entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento di detta comunicazione, gli istituti finanziatori avranno facoltà: (i) di designare un soggetto terzo che, con il consenso del Promissario che lo presta ora per allora, subentrerà al Promissario nel presente contratto e nel contratto definitivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ. ovvero (ii) di comunicare al Promittente la propria intenzione di eliminare direttamente, o per il tramite del Promissario, l'inadempimento su cui il diritto di richiedere la risoluzione è fondato. In tali casi, il Promittente potrà chiedere la risoluzione del presente contratto e/o del contratto definitivo solo in via giudiziale e solo se le cause dell'inadempimento del Promissario, su cui il diritto di chiedere la risoluzione è fondato, non siano rimediate entro i 90 (novanta) giorni successivi al subentro del soggetto terzo. Gli istituti finanziatori avranno altresì la facoltà di designare un soggetto terzo che subentrerà al Promissario, con il consenso del Promissario stesso che, come sopra rappresentato, lo presta ora per allora, anche qualora, pur essendo quest'ultimo adempiente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente contratto e del contratto definitivo, gli istituti finanziatori notifichino al Promissario la loro intenzione di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 cod. civ. ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di

finanziamento. Inoltre, le Parti si danno reciprocamente atto e accettano che, laddove si dovesse verificare una ipotesi di risoluzione del contratto Definitivo per qualunque motivo, l'ipoteca sul diritto di superficie costituita in favore di terzi o degli istituti finanziatori continuerà a gravare separatamente sul diritto di superficie stesso ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 2816 cod. civ.

Articolo 15 - Legge Applicabile e Foro Competente

15.1 Il presente Accordo è disciplinato dalle leggi della Repubblica Italiana. In particolare, per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicheranno, ove non derogate, le disposizioni del Codice Civile.

15.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

FIRMATO: MAZZAPICCHIO FIORELLO

Repertorio n. 9765

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore nove e quindici minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli, e dell'allegato "B", il signor:

MAZZAPICCHIO FIORELLO, nato a Piansano il 18 aprile 1961, residente in Piansano, Via Santa Lucia n. 65,

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il sette luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n.9812

Raccolta n.6529

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dieci e cinque minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali

derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del sujesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli, e dell'allegato "B", il signor: _____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, _____ della cui identità personale io Notaio sono certo. _____

Della scrittura che precede ho dato lettura al componente, che mi ha esonerato dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza. _____

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il ventidue luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, primo agosto duemilaventidue. _____

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9812/6529

A



NOTAIO
Anna Di Palo

Repertorio n. 190

Raccolta n. 138

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022 (duemilaventidue) il giorno 31 (trentuno) del mese di maggio,
nel mio studio sito in Ferrara alla via Aldighieri n. 10 innanzi a me dott.ssa

REGISTRATO a
FERRARA

Anna Di Palo, Notaio residente in Ferrara, iscritto nel Ruolo del Collegio

L' 1 giugno 2022

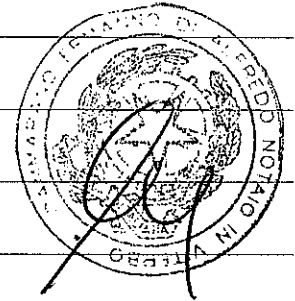
Notarile del Distretto di Ferrara,

AL N° 4114

E' COMPARSO

SERIE 1T

Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, codice fiscale CSS GLI
83R19 D548O, in qualità di amministratore unico della società a
responsabilità limitata "SKI 16 S.R.L." unipersonale, con sede in Milano ed
indirizzo di ubicazione alla via Caradosso n. 9, capitale sociale euro
10.000,00 i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al numero
di iscrizione 11948100968, coincidente con codice fiscale e partita I.V.A.
11948100968, numero REA MI - 2632359.



Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, nella
qualità, col presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale il
signor Giuseppe Alessio Rocco, nato a Muravera (Ca) il 9 maggio 1981,
codice fiscale RCC GPP 81E09 F808C, domiciliato ai fini del presente atto
in Milano alla via Caradosso 9, affinché in nome e per conto di esso
comparente abbia ad costituire il diritto di superficie per la durata
massima di 35 (trentacinque) anni, con opzione di estensione fino a
massimi ulteriori 10 (dieci) anni, compiendo tutte le attività necessarie e/o
utili e sottoscrivendo tutti i relativi atti e/o documenti, ivi compresi
eventuali contratti preliminari, sui seguenti terreni:

1. Comune di Cellere, Foglio 4 particella 103, sino all'importo di massimi

Euro 669.917,00 (seicentosessantanovemilanovecentodiciassette), oltre ai relativi interessi, costi e oneri amministrativi;

2. Comune di Piansano, Foglio 6, particelle 197, 216 e 220, sino all'importo di massimi Euro 41.216,00 (quarantunomiladuecentosedici), oltre ai relativi

interessi, costi e oneri amministrativi.

All'uopo la parte conferente conferisce al nominato procuratore ogni più ampia facoltà, come ad esempio:

- convenire negoziare e stabilire tutti i termini e le condizioni del contratto di costituzione di diritto di superficie e diritti di servitù;

- stipulare i contratti preliminari ed i successivi contratti definitivi di costituzione di diritto di superficie e diritti di servitù, anche in caso di frazionamento e/o fusione delle particelle sopra indicate, e correggere, se del caso, eventuali errori materiali nei dati sopra indicati;

- precisare l'identificazione catastale dell'area;

- convenire condizioni sospensive e/o risolutive;

- negoziare e determinare il corrispettivo, pagare il prezzo ed eventuali caparre e/o acconti, ottenendo dal promissario concedente le relative quietanze, rilasciare ed ottenere garanzie;

- ottenere dal concedente la dichiarazione che l'area è libera da trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, da sequestri conservativi e/o di prevenzione, pignoramenti, privilegi anche fiscali, diritti di terzi, servitù attive e/o passive;

- approvare specificamente clausole, ai sensi degli artt. 1341 e seguenti del codice civile;

- convenire tutti quei patti e clausole che sono di uso e di rito negli atti per

costituzione di diritti di superficie, nonché quegli altri patti e clausole, tanto

di carattere reale quanto di carattere obbligatorio, che riterrà opportuni;

- scegliere la legge e la giurisdizione applicabili agli atti di costituzione di

diritto di superficie;

- eleggere domicilio;

- chiedere ed ottenere la trascrizione del contratto preliminare e/o del

contratto definitivo di costituzione di diritto di superficie presso la

competente Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché la registrazione

presso la competente Agenzia delle Entrate;

- compiere tutti gli atti necessari o utili per l'esecuzione dei poteri conferiti

con questo atto inclusi quelli non espressamente menzionati;

- fare in genere per l'espletamento della presente procura quanto verrà

ritenuto utile, necessario o conveniente e che potrebbe fare la parte

rappresentata se presente, in modo che non possa mai essere al procuratore

opposto difetto di rappresentanza o mancanza di poteri, con obbligo della

parte rappresentata di avere per valido ed approvato l'operato del

procuratore senza necessità alcuna di ratifica e sotto gli obblighi di Legge, il

tutto gratuitamente, senza obbligo di rendiconto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mio pugno

ed in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico sotto la mia

direzione del quale ho dato lettura al comparente che, dichiarandolo

conforme alla propria volontà, lo approva e lo sottoscrive con me Notaio

alle ore sedici e trenta.

L'atto consta di 1 (uno) foglio del quale pagine scritte 4 (quattro).



f.to GIULIO CASSAI

f.to ANNA DI PALO NOTAIO

Certificazione di conformità di copia digitale a originale

analogico

(art. 22 del D.lgs 7 marzo 2005 n.82 CAD ed art. 68 ter L.N)

=====

Io sottoscritta Dottoressa Anna Di Palo, Notaio in Ferrara,
iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Ferrara, cer-
tifico, mediante apposizione al presente file della mia fir-
ma digitale (dotata di Certificato di vigenza valido fino al
09/09/2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato

Certification Authority), che la presente copia contenuta in
un supporto informatico, è conforme al documento originale a-
nalogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

Ferrara, 1 giugno 2022



File firmato digitalmente dalla Notaio Anna Di Palo.

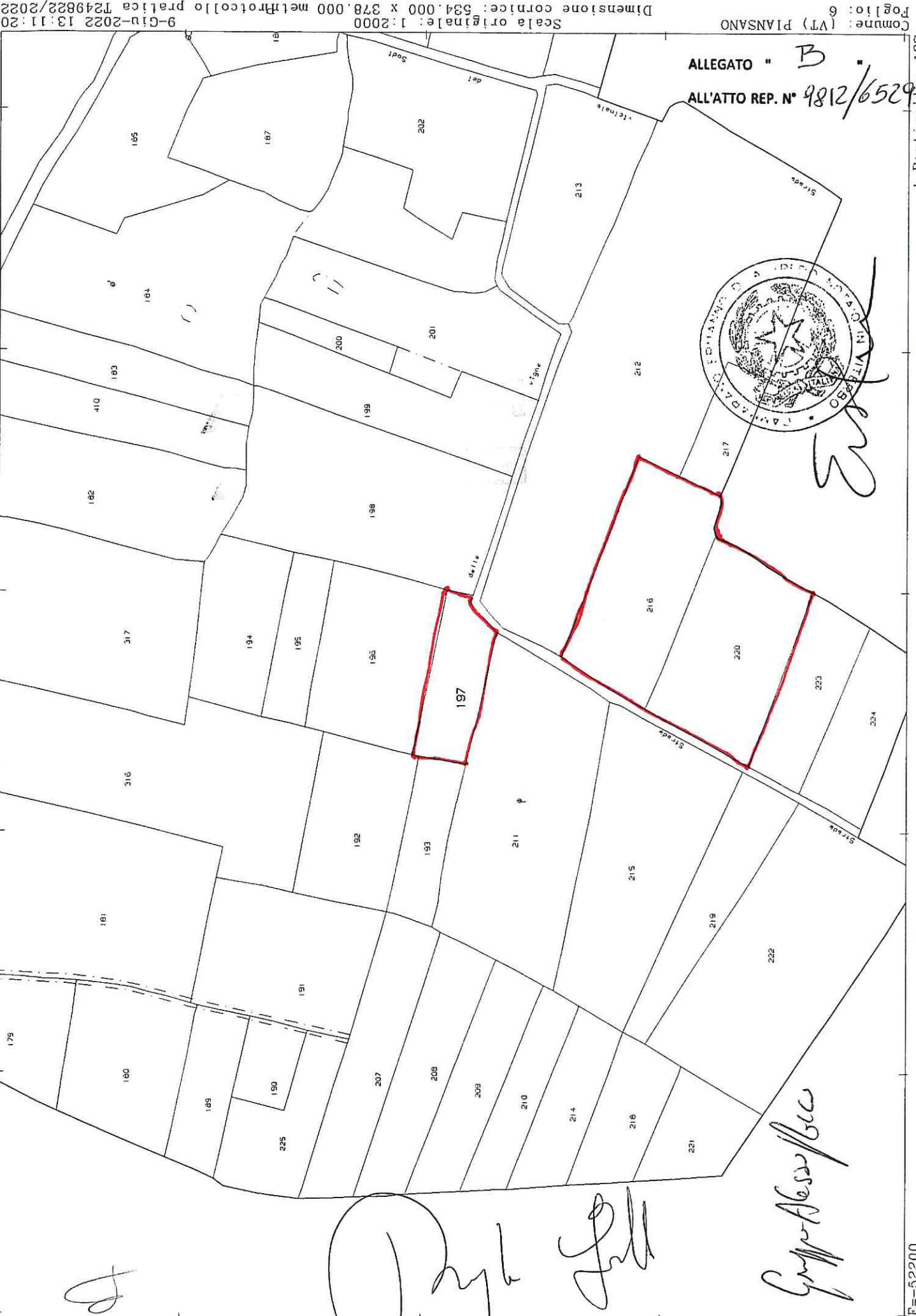
**PAGINA
BIANCA**

Certificazione di conformità di documento
cartaceo a documento informatico

Certifico io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, che la presente copia (rilasciata in esenzione dell'imposta di bollo perché finalizzata all'effettuazione degli atti e delle operazioni di cui agli artt. 15 e seguenti D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601), redatta su supporto cartaceo composto di numero cinque pagine su numero tre fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Notaio Anna Di Palo di Ferrara, conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (al 6 giugno 2022) del certificato di detta firma digitale di detto Notaio rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority.
Viterbo, sei giugno duemilaventidue



**PAGINA
BIANCA**



ALLEGATO " B "
 ALL'ATTO REP. N° 259/2186/6529



I Particella: 197

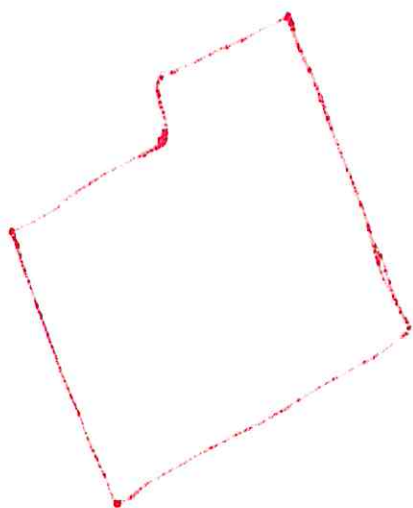
E=-62200

N=65500

Comune: (VT) PIANSAÑO
 Foglio: 6
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T249822/2022
 9-giu-2022 13:11:20

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

**PAGINA
BIANCA**





Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

IELLAMO MARTINO, nato a Rizziconi il 7 maggio 1947, residente in Piansano, Via Maternum n. 92

Codice Fiscale LLM MTN 47E07 H359Y

che dichiara di essere vedovo,

di seguito nominato anche solo e più semplicemente

"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura ad negotia rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme da Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità, di seguito nominata anche solo e più semplicemente **"Promissario"**.

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, Località Sodi del Piano e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di Ha 1.0.30 (ettari uno, are zero, centiare trenta) catastali, confinante con: strada, particelle 219 ed 1 del foglio 6, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

* 218, seminativo, cl. 2, Ha 0.15.50, RDE 12,41, RAE 4,40;

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 25 luglio 2022
al n. 8603 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 26 luglio 2022
n. 12742 Generale
n. 10200 Particolare

* 221, seminativo, cl. 2, Ha 0.14.40, RDE 11,53, RAE 4,09; —
* 222, seminativo, cl. 2, Ha 0.70.40, RDE 56,36, RAE 20,00 —
di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o
più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore
identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita,
all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni
in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la
lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del
presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto
l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti,
anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una
porzione di suolo minore ai fini dell'installazione
dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di
seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato
entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a
decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine")
presso Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta
al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera
raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno
15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista
per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente
Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed
accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero
zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo
pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 1.0.30
(ettari uno, are zero, centiare trenta) ad Euro 35.105,00
(trentacinquemilacentocinque virgola zero zero) (di seguito
il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il
caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti
dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario
secondo le seguenti modalità:

- (i) l'importo di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)
è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi
dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante
le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile
n. 9336579537 tratto in data odierna sul conto corrente
dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa
SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la
società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul
predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario
eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022,
cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;
- (ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal

Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno

nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 Il Promittente consente sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi, è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità.

Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:—

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad esso pervenuto per successione "ab intestato" alla fu Martinelli Giuseppina apertasi il 10 luglio 2019, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 4 novembre 2020, denuncia n. 391795, volume 88888, trascritta a Viterbo il 25 novembre 2020 al n. 12319 di formalità;—

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);—

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);—

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;—

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza successoria in capo a IELLAMO Martino del terreno al foglio 6, particelle 218, 221 e 222, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione da parte di eventuali aventi diritto;—

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;—

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio

dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in

conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa.

Per il Promissario: come in comparsa.

PEC: skil6@pec.it

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione

scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: IELLAMO MARTINO

Repertorio n. 9719

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore nove e cinquanta minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato il signor:

IELLAMO MARTINO, nato a Rizziconi il 7 maggio 1947, residente in Piansano, Via Maternum n. 92,

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il diciassette giugno duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9813

Raccolta n. 6530

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dieci e trenta minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente, che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il

ventidue luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANN0 CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANN0 CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, primo agosto duemilaventidue. _____

A

E=52300

N=67300

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9813/653



Gruppo Alessi/Seco

Direzione Provinciale di Viterbo - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO MORI

1 Particella: 222

Vls. tel. (0.90 euro)

W. H. O. W.
M. P. S. S. S.

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

ZAMPETTI EMANUELA, nata a Viterbo il 9 dicembre 1972,
residente in Piansano, Via Maternum n. 5

Codice Fiscale ZMP MNL 72T49 M082J

che dichiara di essere di stato civile libero;

ZAMPETTI DAVID, nato a Viterbo il 25 settembre 1970,
residente in Valentano, Via Sant'Anna n. 11

Codice Fiscale ZMP DVD 70P25 M082L

che dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale;

di seguito nominati anche solo e più semplicemente
"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura ad negotia rilasciata dall'Amministratore Unico
signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983,
domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di
Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n.
189/137, registrata a Ferrara in data primo giugno 2022 al n.
4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale
analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla
scrittura privata di contratto preliminare di compravendita
autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di
Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442,
registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi
trascritta in data 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di
formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, "Parte" e, congiuntamente, "Parti";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere
al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si
obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai
sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - i propri diritti di piena proprietà
del terreno sito nel Comune di Piansano, località Sodi del

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 25 luglio 2022
al n. 8604 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 26 luglio 2022
n. 12744 Generale
n. 10202 Particolare

Piano, e precisamente:

DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ZAMPETTI EMANUELA E ZAMPETTI DAVID
per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno

- terreno della superficie complessiva di 7.560 (settemilacinquecentosessanta) metri quadrati catastali, confinante con

strada, particelle 122 e 206 del foglio 6, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

* 203, seminativo, cl. 3, Ha 0.16.90, RDE 9,16, RAE 3,93;

* 204, seminativo, cl. 3, Ha 0.29.80, RDE 16,16, RAE 6,93;

* 205, seminativo, cl. 3, Ha 0.28.90, RDE 15,67, RAE 6,72,

di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari per l'intera estensione del Terreno di Ha 0.75.60 (ettari zero, are settantacinque, centiare sessanta), ad Euro 26.460,00 (ventiseimilaquattrocentosessanta virgola zero zero) (di seguito, il "Prezzo").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante

le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579541 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente rilascia quietanza delle somme incassate e si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e

successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre il Promittente sarà tenuto alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi, è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto

preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità.

Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:—

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad esso pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 10 giugno 2021, repertorio n. 8899/5821, registrato a Viterbo il giorno 11 giugno 2021 al n. 6929/1T e trascritto a Viterbo in data 14 giugno 2021 al n. 7640 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patendi allo stesso derivanti;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della

presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa _____

Per il Promissario: come in comparsa _____

PEC: skil6@pec.it. _____

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi. _____

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare. _____

FIRMATO: EMANUELA ZAMPETTI - DAVID ZAMPETTI

Repertorio n. 9723 _____

_____ **AUTENTICA DI FIRME** _____

_____ **REPUBBLICA ITALIANA** _____

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore tredici e cinque minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori: _____

ZAMPETTI EMANUELA, nata a Viterbo il 9 dicembre 1972, residente in Piansano, Via Maternum n. 5; _____

ZAMPETTI DAVID, nato a Viterbo il 25 settembre 1970, residente in Valentano, Via Sant'Anna n. 11, _____

delle cui identità personali io Notaio sono certo. _____

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza. _____

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il diciassette giugno duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO _____

Repertorio n. 9814 _____ Raccolta n. 6531 _____

_____ **AUTENTICA DI FIRMA** _____

_____ **REPUBBLICA ITALIANA** _____

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la sua firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il signor: _____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, _____

della cui identità personale io Notaio sono certo. _____
Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente,
che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando
di averne esatta conoscenza. _____

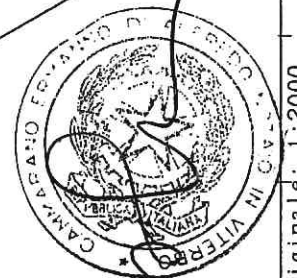
Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il
ventidue luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, primo agosto duemilaventidue. _____

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9814/6531



[Handwritten signature]

*Enrico Lupat
Arca fono*

[Handwritten signature]

E=-52300

N=67300

31-Mag-2022 13:31:51
Protocollo pratica T178326/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: (VT) PIANSANO
Foglio: 6

**PAGINA
BIANCA**



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

MECORIO ANGELO, nato a Piansano il 6 luglio 1964, residente in Piansano, Piazzale Lucia Burlini n. 3

Codice Fiscale MCR NGL 64L06 G571B

e

BANCO ANGELA, nata a Viterbo il 20 aprile 1970, residente in Piansano, Piazzale Lucia Burlini n. 3

Codice Fiscale BNC NGL 70D60 M082K

che dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, ma che i beni di cui alle lettere B) e C) del successivo articolo 1 sono personali del signor MECORIO ANGELO;

MECORIO MARIA RITA, nata a Piansano il 28 aprile 1960, residente in Piansano, Via Maternum n. 45

Codice Fiscale MCR MRT 60D68 G571K

che dichiara di essere coniugata in regime di separazione patrimoniale;

COSTANZI MARIA TERESA, nata a Piansano il giorno 8 dicembre 1936, residente in Piansano, Vicolo del Ritello n. 2/A

Codice Fiscale CST MTR 36T48 G571A

che dichiara di essere di stato civile libero;

di seguito nominati anche solo e più semplicemente **"Promittenti"**;

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente **"Promissario"**.

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 26 luglio 2022
al n. 8670 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 27 luglio 2022
n. 12855 Generale
n. 10286 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 27 luglio 2022
n. 12856 Generale
n. 10287 Particolare

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - i propri diritti in appresso meglio specificati sul seguente terreno e precisamente:

A) DEI SIGNORI MECORIO ANGELO E BANCO ANGELA

a1) PIENA PROPRIETA' su:

- in Comune di Piansano, terreno della superficie di 650 (seicentocinquanta) metri quadrati catastali, confinante con: particelle 201, 184 e 199 del foglio 6, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particella 200, seminativo, cl. 2, Ha 0.06.50, RDE 5,20, RAE 1,85;

- in Comune di Cellere, terreno della superficie complessiva di 3.740 (tremilasettecentoquaranta) metri quadrati catastali, confinante con: particelle 59, 91 e 96 del foglio 11, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 11, particelle:

* 60, seminativo, cl. 2, Ha 0.03.10, RDE 2,64, RAE 0,88;

* 93, seminativo, cl. 2, Ha 0.13.40, RDE 11,42, RAE 3,81;

* 94, seminativo, cl. 2, Ha 0.20.90, RDE 17,81, RAE 5,94.

a2) UTILE DOMINIO su:

- in Comune di Cellere, terreno della superficie complessiva di Ha 3.64.40 (ettari tre, are sessantaquattro, centiare quaranta) catastali, con sovrastante fabbricato diruto della superficie di circa 100 (cento) metriquadrati, posto al piano terreno, il tutto confinante con: particelle 54 e 84 del foglio 11, strada, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 11, particelle:

* 59, seminativo, cl. 2, Ha 3.20.00, RDE 272,69, RAE 90,90;

* 61, seminativo, cl. 2, Ha 0.02.70, RDE 2,30, RAE 0,77;

* 95, seminativo, cl. 2, Ha 0.02.00, RDE 1,70, RAE 0,57;

* 96, seminativo, cl. 2, Ha 0.19.20, RDE 16,36, RAE 5,45;

* 97, seminativo, cl. 2, Ha 0.11.20, RDE 9,54, RAE 3,18;

* 215 (ex 58), ente urbano, Ha. 0.09.30; mentre il fabbricato risulta riportato in catasto fabbricati al foglio 11, particella 215, P. T, F/2.

B) DEI SIGNORI MECORIO ANGELO, MECORIO MARIA RITA E COSTANZI MARIA TERESA i primi due per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e l'ultima per la quota di 4/6 (quattro sest)

UTILE DOMINIO su:

- in Comune di Cellere, terreno della superficie complessiva di Ha 1.69.20 (ettari uno, are sessantanove, centiare venti) catastali, suddiviso in tre corpi, confinante con: particelle 205, 59 e 91 del foglio 111, salvo altri (il primo corpo); particelle 59 e 102 del foglio 11, strada, salvo

altri (il secondo corpo); particelle 59 e 104 del foglio 11, strada, salvo altri (il terzo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 11, particelle:

PRIMO CORPO

* 55, seminativo, cl. 2, Ha 0.38.80, RDE 33,06, RAE 11,02;

* 90, seminativo, cl. 2, Ha 0.26.30, RDE 22,41, RAE 7,47;

SECONDO CORPO

* 98, seminativo, cl. 2, Ha 0.03.30, RDE 2,81, RAE 0,94;

* 99, seminativo, cl. 2, Ha 0.18.50, RDE 15,76, RAE 5,25;

* 100, seminativo, cl. 2, Ha 0.13.60, RDE 11,59, RAE 3,86;

TERZO CORPO

* 105, seminativo, cl. 2, Ha 0.68.70, RDE 58,54, RAE 19,51.

C) DEI SIGNORI MECORIO ANGELO, MECORIO MARIA RITA E COSTANZI MARIA TERESA per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno

UTILE DOMINIO SU:

- in Comune di Cellere, terreno della superficie complessiva di Ha 1.35.20 (ettari uno, are trentacinque, centiare venti) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 59, 90 e 93 del foglio 11, salvo altri (il primo corpo); particelle 105, 59 e 99 del foglio 11, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 11, particelle:

PRIMO CORPO

* 91, seminativo, cl. 2, Ha 0.24.80, RDE 21,13, RAE 7,04;

* 92, seminativo, cl. 2, Ha 0.07.60, RDE 6,48, RAE 2,16;

SECONDO CORPO

* 101, seminativo, cl. 2, Ha 0.01.30, RDE 1,11, RAE 0,37;

* 102, seminativo, cl. 2, Ha 0.05.70, RDE 4,86, RAE 1,62;

* 103, seminativo, cl. 2, Ha 0.29.30, RDE 24,97, RAE 8,32;

* 104, seminativo, cl. 2, Ha 0.66.50, RDE 56,67, RAE 18,89,

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allegano in un'unica fascicolazione alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

I signori MECORIO ANGELO e BANCO ANGELA dichiarano che i dati catastali dell'unità immobiliare urbana in oggetto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "**Contratto Definitivo**") dovrà essere stipulato

entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

1.5 Con riferimento ai terreni del Comune di Cellere al Foglio 11 Particelle 55, 98, 99, 100 e 105 nella disponibilità di COSTANZI Maria Teresa, MECORIO Maria Rita e MECORIO Angelo, del comune di Cellere al Foglio 11 Particelle 59, 61, 93, 94, 95, 96 e 97 nella disponibilità di MECORIO Angelo e BANCO Angela, del comune di Cellere al Foglio 11 Particella 90 nella disponibilità di COSTANZI Maria Teresa, MECORIO Maria Rita e MECORIO Angelo, del Comune di Cellere al Foglio 11 Particelle 91, 92, 101, 102, 103 e 104 nella disponibilità di COSTANZI Maria Teresa, MECORIO Maria Rita e MECORIO Angelo in ragione del diritto di Enfiteusi, concedente il Comune di Cellere, gli stessi si obbligano, ciascuno in ragione dei propri diritti, ad avviare e proseguire la procedura di affrancazione entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula del presente Contratto preliminare, sostenendo le relative spese, al fine di acquisire la piena proprietà del Terreno entro il Termine.

Con riferimento al terreno del Comune di Cellere al foglio 11 particella 60, i rispettivi Promittenti si obbligano a verificare con i competenti uffici l'assenza di diritti del concedente in capo al Comune di Cellere e, in caso contrario, a provvedere ad affrancare anche tale particella.

Resta inteso che, nel caso in cui entro tale termine i Promittenti non abbiano acquistato la piena proprietà del Terreno, il Promissario potrà risolvere il presente contratto previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del codice civile e richiedere la restituzione del doppio della caparra versata salvo il maggior danno.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 7.12.70 (ettari sette, are dodici, centiare settanta) ad Euro 356.350,00 (trecentocinquantaseimilatrecentocinquanta virgola zero zero) (di seguito il "Prezzo") di cui Euro 204.150,00 (duecentoquattromilacentocinquanta virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno con sovrastante fabbricato di cui alla lettera A) del precedente articolo 1, Euro 84.600,00 (ottantaquattromilaseicento virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1, ed Euro 67.600,00

(sessantasettemilaseicento virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera C) del precedente articolo 1 .

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 3.600,00 (tremilaseicento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 9336579546 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto

e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare ad eccezione del fabbricato meglio descritto al punto a2) lettera A, del precedente articolo 1.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della

connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN. _____
Eventuali danni a colture o a terzi conseguenti alle attività svolte dal Promissario ai sensi del precedente periodo dovranno essere indennizzati dal Promissario liberando il Promittente da ogni responsabilità. _____

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificati di destinazione urbanistica aggiornati e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciati dal Comune di Piansano e dal Comune di Cellere su cui rispettivamente insistono i Terreni. _____

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità dei certificati di destinazione urbanistica (CDU) rispettivamente emessi dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 e dal Comune di Cellere in data 20 settembre 2021 prot. 4170 che, ai meri fini descrittivi, sono andati allegati il primo sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità, ed il secondo sotto la lettera "B" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9688/6443, registrata a Viterbo il _____
9 giugno 2022 al n. 6566/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7749 e 7750 di formalità. _____

I Promittenti dichiarano che detti certificati conservano piena validità, non essendo intervenute, dalle date del loro rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto. _____

I signori MECORIO ANGELO e BANCO ANGELA - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - attestano: _____

- che le opere di costruzione relative al fabbricato meglio descritto al punto a2) lettera A) del precedente articolo 1 risultano iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967; _____

- che a partire da tale data non sono stati eseguiti interventi edilizi abusivi, né sono stati adottati provvedimenti sanzionatori. _____

Il Promissario dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato in oggetto è privo del certificato di agibilità, di non avere eccezioni da sollevare al riguardo, e di esonerare i signori MECORIO ANGELO e BANCO ANGELA da ogni responsabilità. _____

I signori MECORIO ANGELO, BANCO ANGELA e il "Promissario" dichiarano che per il fabbricato in oggetto non sussiste

l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica dei fabbricati, trattandosi di fabbricato diruto privo di impianto termico.

I signori MECORIO ANGELO e BANCO ANGELA si impegnano a fornire ogni ulteriore informazione necessaria affinché il Promissario possa effettuare accertamenti in merito alla regolarità edilizia e catastale del fabbricato di cui al punto a2) lettera A) del precedente articolo 1, ed a fornire altresì la propria collaborazione per le attività che il Promissario, direttamente o tramite tecnici incaricati, porrà in essere a tal fine, ivi inclusi gli accertamenti presso le amministrazioni competenti.

5.3 I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

. ai signori MECORIO ANGELO e BANCO ANGELA, i beni indicati alla lettera A) de precedente articolo 1 nel modo seguente:—

- la particella 200 del foglio 6 per sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Viterbo in data 29 aprile 2014, repertorio n. 2853, debitamente registrata e trascritta a Viterbo il 27 ottobre 2014 al n. 10495 di formalità;—

- le particelle 59, 60, 61, 93, 94, 95, 96, 97 e 215 (ex 58) del foglio 11 per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giuseppe Benigni di Viterbo in data 30 luglio 1996, repertorio 48501/13857, registrata a Viterbo il data 9 agosto 1996 al n. 644 mod. 2V e trascritta a Viterbo in data 9 agosto 1996 al n. 9674 di formalità;—

. ai signori MECORIO ANGELO, MECORIO MARIA RITA e COSTANZI MARIA TERESA—

- i beni indicati alle lettere B) e C) del precedente articolo 1, per successione "ab intestato" al fu Mecorio Domenico apertasi in data 20 marzo 2013, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 29 maggio 2013, denuncia n. 1678 volume 9990, trascritta a Viterbo il 14 novembre 2013 al n. 10795 di formalità; salvo che con riferimento ai terreni del comune di Cellere al Foglio 11 Particelle 55, 98, 99, 100 e 105 nella disponibilità di COSTANZI Maria Teresa, MECORIO Maria Rita e MECORIO Angelo, del comune di Cellere al Foglio 11 Particelle 59, 61, 93, 94, 95, 96, 97 e 215 nella disponibilità di MECORIO Angelo e BANCO Angela, del comune di Cellere al Foglio 11 Particella 90 nella disponibilità di COSTANZI Maria Teresa, MECORIO Maria Rita e MECORIO Angelo, del comune di Cellere al Foglio 11 Particelle 91, 92, 101, 102, 103 e 104 nella disponibilità di COSTANZI Maria Teresa, MECORIO Maria Rita e MECORIO Angelo in diritto di enfiteusi e fermo restando l'obbligo ai sensi del precedente articolo 1, punto 1.5 di provvedere all'affrancazione di tali terreni e di acquistarne la

proprietà piena entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula del presente Contratto preliminare.

(ii) il Terreno è attualmente coltivato ad erbaio e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi ad eccezione della seguente formalità:

- servitù di acquedotto trascritta in data 10 dicembre 1981 al numero 10945 a favore del Consorzio Acquedotti Alto Lazio gravante per mq. 384 (trecentoottantaquattro) sulla particella 55 del foglio 11;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza successoria in capo a COSTANZI Maria Teresa, MECORIO Maria Rita e MECORIO Angelo del terreno al foglio 11, particelle 55, 98, 99, 100 e 105 e foglio 11, particelle 91, 92, 101, 102, 103 e 104, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le

vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;——

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;——

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;——

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.——

5.4 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:——

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;——

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.——

5.5 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:——

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa

influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.6 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.7 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.8 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.9 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.4, 5.5 e 5.6 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e

subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: MECORIO ANGELO - ANGELA BANCO - MECORIO MARIA RITA - COSTANZI MARIA TERESA

Repertorio n. 9769

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore sedici e venti minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000 hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

MECORIO ANGELO, nato a Piansano il 6 luglio 1964, residente in Piansano, Piazzale Lucia Burlini n. 3;

BANCO ANGELA, nata a Viterbo il 20 aprile 1970, residente in Piansano, Piazzale Lucia Burlini n. 3;

MECORIO MARIA RITA, nata a Piansano il 28 aprile 1960, residente in Piansano, Via Maternum n. 45;

COSTANZI MARIA TERESA, nata a Piansano il giorno 8 dicembre 1936, residente in Piansano, Vicolo del Ritello n. 2/A, delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il sette luglio duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO

FIRMATO: GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9815

Raccolta n. 6532

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore undici e quaranta minuti, reso edotto da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che ha reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, ha apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, il

signor: _____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9, _____
della cui identità personale io Notaio sono certo. _____

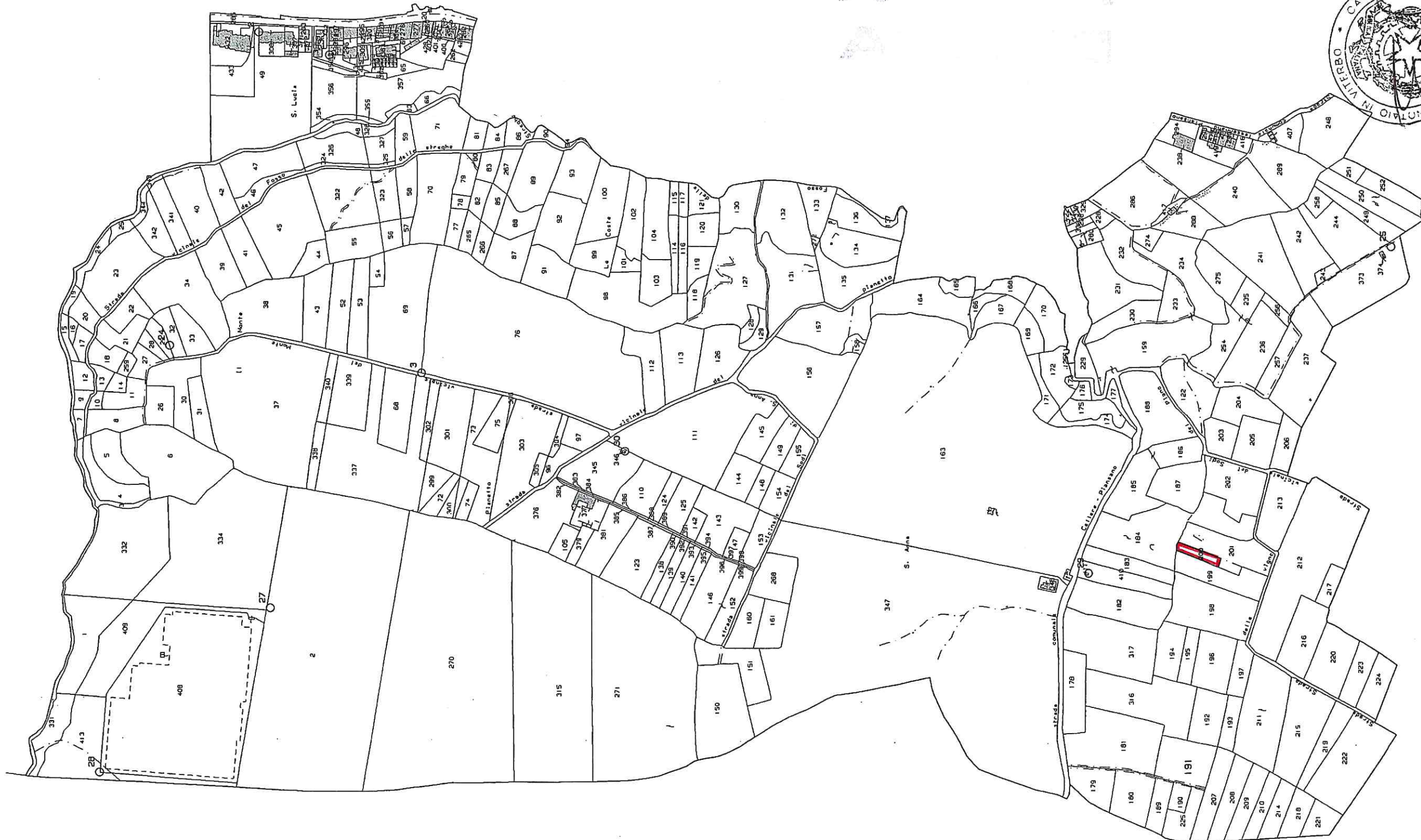
Della scrittura che precede ho dato lettura al comparente,
che mi ha esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando
di averne esatta conoscenza. _____

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n.2, il
ventidue luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANN0 CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANN0 CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, primo agosto duemilaventidue. _____



Francesco Mori

Luigi P. Angelucci
(Mecano Morosini)

Costanza Maria G. ...

E=-52300

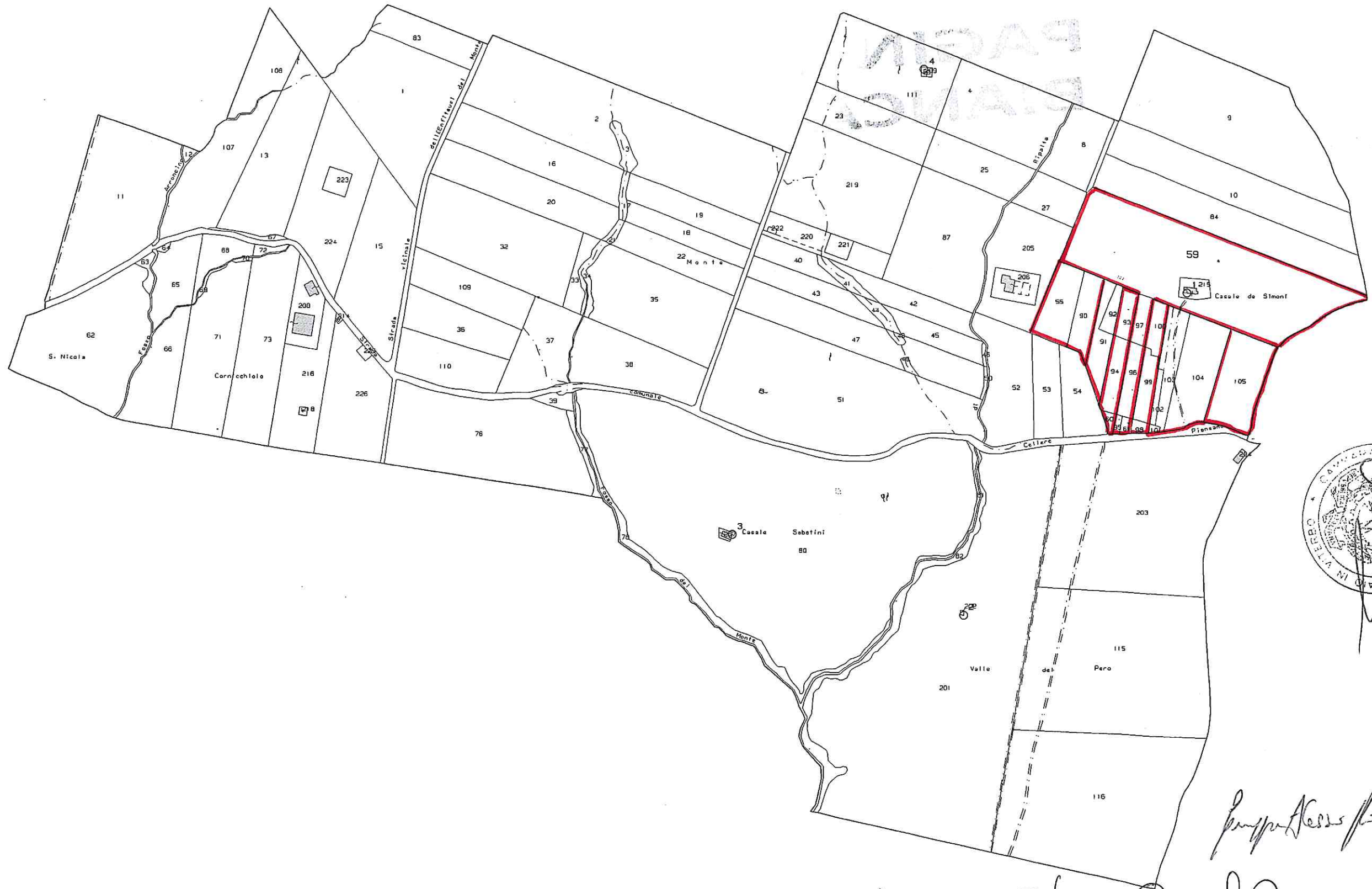
N=67300

Comune: (VT) PIANSANO
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

31-Mag-2022 13:31:51
Protocollo pratica T178326/2022

PAGINA BIANCA



Proprietà
 Giovanni Gio. DegehBaro
 Messico Maria Rita Costantini Maria Luisa

N=66300

E=-53700

31-Mag-2022 14:52:42
 Protocollo pratica T198947/2022

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: (VT) CELLERE
 Foglio: 11

1 Particella: 59

**PAGINA
BIANCA**





Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

DI FRANCESCO PATRIZIA, nata a Viterbo il 6 giugno 1967,
residente in Roma, Via degli Artificieri n. 23

Codice Fiscale DFR PRZ 67H46 M082W

che dichiara di essere coniugata in regime di comunione
legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promittente";

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981,
domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di
intervenire alla presente scrittura privata non in proprio,
ma nella sua qualità procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in
Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza
Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968,
numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta
procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai
Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la
carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Palo di Ferrara in
data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a
Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia
digitale conforme all'originale analogico è andata allegata
sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto
preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal
Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022,
repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno
2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn.
7742 e 7743 di formalità,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente
"Promissario".

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti
anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente promette e si obbliga a vendere al
Promissario, che a sua volta accetta, promette e si obbliga
ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi
dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del
Contratto Definitivo - la piena proprietà del terreno sito
nel Comune di Piansano, Località Piano, e precisamente:

- terreno della superficie complessiva di Ha. 02.87.90
(ettari due, are ottantasette e centiare novanta) catastali,
confinante con: particelle 410 e 181 del foglio 6, strada,
salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6,
particelle:

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
al n. 8523 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 22 luglio 2022
n. 12598 Generale
n. 10075 Particolare

* 178, seminativo, cl. 2, Ha 0.27.90, RDE 22,33, RAE 7,93; —
* 182, seminativo, cl. 2, Ha 0.50.30, RDE 40,27, RAE 14,29; —
* 192, seminativo, cl. 2, Ha 0.27.00, RDE 21,61, RAE 7,67; —
* 194, seminativo, cl. 2, Ha 0.23.00, RDE 18,41, RAE 6,53; —
* 195, seminativo, cl. 2, Ha 0.12.50, RDE 10,01, RAE 3,55; —
* 316, seminativo, cl. 2, Ha 0.73.60, RDE 58,92, RAE 20,91; —
* 317, seminativo, cl. 2, Ha 0.73.60, RDE 58,92, RAE 20,91, —
di seguito il "**Terreno**" ai fini dell'installazione di uno o
più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore
identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita,
all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni
in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la
lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del
presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto
l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti,
anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una
porzione di suolo minore ai fini dell'installazione
dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di
seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato
entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a
decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine")
presso Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta
al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera
raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno
15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista
per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente
Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed
accettato in Euro 125.568,00
(centoventicinquemilacinquecentosessantotto virgola zero
zero) (di seguito, il "**Prezzo**") per l'intera estensione del
terreno di Ha 2.87.90 (ettari due, are ottantasette, centiare
novanta).

Il Prezzo sarà rivalutato annualmente in misura pari al 100%
(cento per cento) della variazione, rispetto al mese
precedente, dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le
famiglie degli operai e impiegati e capitalizzato annualmente
ed eventualmente per frazione d'anno, da calcolarsi a partire
dal mese successivo alla trascrizione del presente Contratto
Preliminare e fino al mese antecedente alla stipula del
Contratto Definitivo, con la precisazione che detta
rivalutazione non potrà in ogni caso determinare un prezzo
finale superiore ad euro 139.437,00
(centotrentanovemilaquattrocentotrentasette virgola zero
zero).

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il

caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:_____

- che il pagamento del prezzo verrà effettuato dal Promissario al Promittente alla data di stipula del contratto definitivo. _____

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, il Promittente si obbliga a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale. _____

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittente), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario. _____

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta al Promittente. _____

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa. _____

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine:_____

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;_____

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;_____

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente. _____

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno

nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa.

Art. 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente dichiara che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 Il Promittente consente sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701 che, ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, registrata a Viterbo il 9 giugno 2022 al n. 6561/1T ed ivi trascritta il 10 giugno 2022 ai nn. 7742 e 7743 di formalità. Il Promittente dichiara che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio, modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

Il Promittente dichiara e garantisce inoltre quanto segue:

(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad esso pervenuto per atto di donazione a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 9 marzo 2004, repertorio n. 29218/15598, registrato a Viterbo il 19 marzo 2004 al n. 429/1V e

trascritto a Viterbo il 26 marzo 2004 al n. 3316 di formalità;

(ii) il Terreno è attualmente coltivato a cereali o ad erba e lo stesso non è attualmente interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto;

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi ad eccezione della seguente formalità:

- trascrizione di servitù di accesso e passaggio n. 9703 del giorno 11 agosto 2010 gravante sulla particella 182 del foglio 6;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza donativa in capo a DI FRANCESCO Patrizia del terreno al foglio 6, particelle 178, 182, 192, 194, 195, 316 e 317, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di opposizione alla donazione (se donante in vita) o l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione (se donante già deceduto) da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di sua conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non ha assunto impegni nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non

coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco alla data del presente preliminare e quindi non rientrano nelle previsioni e divieti di cui al D.L. 30 agosto 1993, n.332 convertito con modificazioni nella L. 29 ottobre 1993, n.428 e di cui all'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non ha offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi

comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 Il Promittente si impegna a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e il Promittente si obbliga a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 Il Promittente riconosce ed accetta che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o il Promittente dovesse non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali il Promittente sarà ritenuto pienamente responsabile, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 Il Promittente riconosce altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte del Promittente della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento del Promittente.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., il Promittente presta, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto al Promittente entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 Il Promittente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

7.4 Parte Promissaria acquirente si obbliga sin da ora a manlevare e garantire parte Promittente venditrice da ogni responsabilità derivante da danni a persone o cose in conseguenza dall'accesso al fondo per ogni attività connessa alla progettazione e autorizzazione dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse e si obbliga a corrispondere tutti i danni ai frutti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non possano giungere a buon fine. La liquidazione dei danni avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni e previa constatazione congiunta dei danni arrecati.

7.5 Successivamente alla stipula del contratto definitivo, il Promissario potrà a propria discrezione (i) consentire all'odierna parte Promittente di raccogliere i frutti pendenti alla data di stipula del contratto definitivo entro e non oltre la fine dell'annata agraria corrente; oppure in alternativa (ii) rimborsare al Promittente il valore medio corrente sul mercato del mancato raccolto nonché l'importo

delle spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che per tale ragione non possano giungere a buon fine.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi.

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

FIRMATO: PATRIZIA DI FRANCESCO - GIUSEPPE ALESSIO ROCCO

Repertorio n. 9809

Raccolta n. 6526

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore diciassette e trenta minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede ed a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:

DI FRANCESCO PATRIZIA, nata a Viterbo il 6 giugno 1967, residente in Roma, Via al Quarto Miglio n. 48;

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,

delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Viterbo, nel mio studio in Via Monte San Valentino n. 2, il

ventuno luglio duemilaventidue. _____

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO _____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO,
CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA
AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA
LEGGE NOTARILE 89/1913. _____

VITERBO, primo agosto duemilaventidue. _____

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9809/6526



Gruppo Assessorato

Roberto Di Francesco



E=-52300

N=67300

Comune: (VT) PIANSANO
 Foglio: 6
 Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 Protocollo pratica T178326/2022
 31-Mag-2022 13:31:51

10/10/2020
10/10/2020

**PAGINA
BIANCA**

10/10/2020



Avv. Ermanno Cammarano
NOTAIO
Via Monte San Valentino, 2
01100 Viterbo
T. 0761 1767300

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

da una parte:

BRIZI ANTONIA, nata a Piansano il 4 gennaio 1936, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 121

Codice Fiscale BRZ NTN 36A44 G571D

che dichiara di essere vedova;

MOSCATELLI GIUSEPPE, nato a Piansano il primo luglio 1957, residente in Montefiascone, Via Dante Alighieri n. 100/B

Codice Fiscale MSC GPP 57L01 G571L

che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che il bene in oggetto è personale in quanto ereditario;

MOSCATELLI AGNESE, nata a Piansano il 19 marzo 1963, residente in Piansano, Località Chiusetta n. 12

Codice Fiscale MSC GNS 63C59 G571E

che dichiara di essere di essere coniugata in regime di separazione patrimoniale;

di seguito nominati anche solo e più semplicemente **"Promittenti"**;

dall'altra parte:

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura privata non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore della:

"SKI 16 S.R.L." società a socio unico con sede legale in Milano, Via Caradosso n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi, codice fiscale e Partita IVA 11948100968, numero REA MI-2632359, a quanto infra autorizzato giusta procura rilasciata dall'Amministratore Unico signor Cassai Giulio, nato a Ferrara il 19 ottobre 1983, domiciliato per la carica ove sopra, a rogito Notaio Anna Di Paolo di Ferrara in data 31 maggio 2022, repertorio n. 189/137, registrata a Ferrara il primo giugno 2022 al n. 4113/1T, che in copia digitale conforme all'originale analogico è andata allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini,

di seguito nominata anche solo e più semplicemente **"Promissario"**.

I Promittenti ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, **"Parte"** e, congiuntamente, **"Parti"**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Ciascuno dei Promittenti promette e si obbliga a vendere al Promissario, che a sua volta accetta, promette e si

**REGISTRATO A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
al n. 6612 serie 1T

**TRASCritto A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
n. 9782 Generale
n. 7778 Particolare

**TRASCritto A
VITERBO**
il 10 giugno 2022
n. 9783 Generale
n. 7779 Particolare

obbliga ad acquistare - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la data di stipula del Contratto Definitivo - tutti i propri diritti di piena proprietà del terreno sito nel Comune di Piansano, e precisamente:

A) DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA BRIZI ANTONIA

- terreno della superficie complessiva di Ha 2.65.0 (ettari due, are sessantacinque, centiare zero) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con: strada vicinale, particelle 38 e 52 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); strada vicinale, particelle 338 e 300 del foglio 6, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

PRIMO CORPO

*43, seminativo, cl. 3, Ha 0.31.40, RDE 17,03, RAE 7,30;

SECONDO CORPO

*68, seminativo, cl. 2, Ha 0.37.90, RDE 30,34, RAE 10,77;

*72, seminativo, cl. 2, Ha 0.09.30, RDE 7,44, RAE 2,64;

*299 (ex 50), seminativo, cl. 2, Ha 0.12.00, RDE 9,61, RAE 3,41;

*337 (ex 50), seminativo, cl. 2, Ha 01.34.80, RDE 107,91, RAE 38,29;

*339 (ex 51), seminativo, cl. 2, Ha 0.39.60, RDE 31,70, RAE 11,25.

B) DI PROPRIETA' DEI SIGNORI BRIZI ANTONIA, MOSCATELLI AGNESE e MOSCATELLI GIUSEPPE per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno

- terreno della superficie complessiva di Ha 1.64.0 (ettari uno, are sessantaquattro, centiare zero) catastali, suddiviso in due corpi, confinante con: particelle 43, 41 e 34 del foglio 6, salvo altri (il primo corpo); particelle 111 e 143 del foglio 6, strada vicinale, salvo altri (il secondo corpo); riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

PRIMO CORPO

*38, seminativo, cl. 3, Ha 0.64.70, RDE 35,09, RAE 15,04;

SECONDO CORPO

*144, seminativo, cl. 2, Ha 0.21.30, RDE 17,05, RAE 6,05;

*145, seminativo, cl. 2, Ha 0.23.30, RDE 18,65, RAE 6,62;

*149, seminativo, cl. 2, Ha 0.16.10, RDE 12,89, RAE 4,57;

*148, seminativo, cl. 2, Ha 0.09.60, RDE 7,68, RAE 2,73;

*154, seminativo, cl. 2, Ha 0.15.10, RDE 12,09, RAE 4,29;

*155, seminativo, cl. 2, Ha 0.13.90, RDE 11,13, RAE 3,95.

C) DI PROPRIETA' DEI SIGNORI BRIZI ANTONIA, MOSCATELLI AGNESE e MOSCATELLI GIUSEPPE la prima per la quota di 4/6 (quattro

sesti) gli ultimi due per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno

- terreno della superficie complessiva di 5.730 (cinquemilasettecentotrenta) metri quadrati catastali, confinante con: particelle 43, 53 e 322 del foglio 6, salvo altri; riportato in catasto terreni al foglio 6, particelle:

* 52, seminativo, cl. 3, Ha 0.29.40, RDE 15,94, RAE 6,83;

* 55, seminativo, cl. 4, Ha 0.27.90, RDE 7,93, RAE 5,04,

il tutto, nel suo insieme, definito di seguito il "**Terreno**", ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno anche riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziati in colore rosso i beni in oggetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**A**", per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni sopra descritti, anche nell'eventualità che il Promissario necessitasse di una porzione di suolo minore ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

1.4 Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine ultimo di 36 (trentasei) mesi a decorrere dalla data odierna (di seguito, il "Termine") presso un Notaio scelto dal Promissario, su convocazione fatta ai Promittenti di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Art. 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di Ha 4.86.30 (ettari quattro, are ottantasei, centiare trenta) ad Euro 170.205,00 (centosettantamiladuecentocinque virgola zero zero) (di seguito il "**Prezzo**") di cui Euro 92.750,00 (novantaduemilasettecentocinquanta virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera A) del precedente articolo 1, Euro 57.400,00 (cinquantasettemilaquattrocento virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera B) del precedente articolo 1 ed Euro 20.055,00 (ventimilacinquantacinque virgola zero zero) imputabili alla porzione di terreno di cui alla lettera C) del precedente articolo 1 (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti - consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:

- che il pagamento del Prezzo viene regolato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento virgola zero zero) è stato versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "Caparra"), dal Notaio autenticante le sottoscrizioni a mezzo assegno bancario non

trasferibile n. 9336579535 tratto in data odierna sul conto corrente dedicato dal medesimo intrattenuto presso la Banca Intesa SanPaolo SpA, così svincolando parte della somma che la società promissaria acquirente ebbe ad accreditare sul predetto conto corrente dedicato a mezzo bonifico bancario eseguito dalla Banca BNP Paribas in data primo giugno 2022, cro n. ZZ1C04N645VCNKC4BZZ1C04N64631I4MSB;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo sarà versata dal Promissario ai Promittenti alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, i Promittenti rilasciano quietanza delle somme incassate e si obbligano a rinunciare, in sede di stipulazione del contratto definitivo, all'ipoteca legale.

2.3 Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che tutte le spese notarili del presente Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo, nonché tutti gli oneri conseguenti (ad eccezione degli oneri collegati ad eventuali plusvalenze immobiliari in capo al Promittenti), sono e saranno ad esclusivo carico del Promissario.

Art. 3 - DIRITTO DI RECESSO E CONDIZIONI RISOLUTIVE

3.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare in qualunque momento entro il Termine, mediante comunicazione scritta ai Promittenti.

3.2 Nel caso di esercizio del diritto di recesso, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti convengono altresì che l'obbligo di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo è risolutivamente condizionato, ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., al verificarsi di uno dei seguenti eventi (le "Condizioni Risolutive") entro il Termine, come eventualmente prorogato:

a) non siano state rilasciate, da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio dell'impianto e/o non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi in cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

b) si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal Promissario, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

c) sia esercitato, entro il termine di legge, il diritto di prelazione di cui all'Art. 8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, da parte dei proprietari dei fondi

confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata a cura del Promittente.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell'esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai Promittenti. Nel caso di esercizio di avveramento di una o più Condizioni Risolutive, le Parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto dei Promittenti di trattenere l'importo della Caparra per avveramento delle Condizioni Risolutive di cui al punto 3.3. a) o b), mentre i Promittenti saranno tenuti alla restituzione della Caparra in caso di avveramento della Condizione Risolutiva di cui al punto 3.3 c).

Art. 4 - OBBLIGHI DEI PROMITTENTI

4.1 I Promittenti dichiarano che sul Terreno non insistono fabbricati di alcun tipo, costruzioni, manufatti o installazioni, accatastate o da accatastare.

4.2 I Promittenti autorizzano sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbligano a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessaria per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta del Promissario, ogni relativo atto e documento e impegnandosi a garantire ogni diritto necessario ai fini di tale domanda.

4.3 I Promittenti consentono sin d'ora al Promissario e/o a suoi incaricati di poter accedere al terreno per tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.4 I Promittenti, alla stipula del Contratto Definitivo, dovranno presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione degli eventuali vincoli, rilasciato dal Comune di Piansano su cui insiste il Terreno.

Art. 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 I Terreni oggetto del presente Contratto Preliminare sono, dal punto di vista urbanistico, qualificati in conformità del certificato di destinazione urbanistica (CDU) emesso dal Comune di Piansano in data 23 maggio 2022 prot. 2701, che ai meri fini descrittivi è andato allegato sotto la lettera "C" alla scrittura privata di contratto preliminare di compravendita autenticata dal Notaio Ermanno Cammarano di

Viterbo in data 8 giugno 2022, repertorio n. 9687/6442, in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini.

I Promittenti dichiarano che detto certificato conserva piena validità, non essendo intervenute, dalla data del suo rilascio modificazioni dello strumento urbanistico vigente per il Comune suddetto.

I Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre quanto segue:
(i) di avere la titolarità piena ed esclusiva della proprietà e la completa disponibilità del Terreno ad essi pervenuto come segue:

. il bene indicato alla lettera A) del precedente articolo 1 alla signora BRIZI ANTONIA parte per successione "ab intestato" al fu Brizi Angelo apertasi il 9 maggio 1963, presentata all'Ufficio del Registro di Valentano, denuncia n. 96, volume 79, trascritta a Viterbo il 12 maggio 1964 al n. 2568 di formalità, parte per successione "ab intestato" alla fu Olimpieri Agnese apertasi il 28 luglio 1990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 27 aprile 1992, denuncia n. 92, volume n. 824, trascritta in data 27 ottobre 1994 al n. 10405 di formalità e successivo atto di divisione a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Canino in data 2 gennaio 1993, repertorio n. 7070/2886, registrato a Viterbo il 22 gennaio 1993 al n. 543 mod. 1V e trascritto a Viterbo in data primo febbraio 1993 al n. 1257 di formalità;

. il bene indicato alla lettera B) del precedente articolo 1 ai signori BRIZI ANTONIA, MOSCATELLI GIUSEPPE e MOSCATELLI AGNESE per successione "ab intestato" al fu Moscatelli Spartaco apertasi in data 9 aprile 2015, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 15 marzo 2016, denuncia n. 807, volume 9990, trascritta a Viterbo il 10 maggio 2016 al n. 4902 di formalità;

. il bene indicato alla lettera C) del precedente articolo 1 alla signora BRIZI ANTONIA come segue:

- la particella 52 del foglio 6 parte per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Simoni di Viterbo in data 25 agosto 1982, repertorio n. 26470/15320, registrato a Viterbo il primo settembre 1982 al n. 7396 mod 1, trascritto a Viterbo in data primo settembre 1982 al n. 8698 di formalità e parte per successione "ad intestato" al fu Moscatelli Spartaco sopra meglio citata;

- la particella 55 del foglio 6 parte per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Simoni di Viterbo in data 11 novembre 1981, repertorio n. 25354/14604, registrato a Viterbo 24 novembre 1981 al n. 9530, trascritto a Viterbo in data 24 novembre 1981 al n. 10315 di formalità e parte per successione "ad intestato" al fu Moscatelli Spartaco sopra meglio citata;

- ai signori MOSCATELLI AGNESE e MOSCATELLI GIUSEPPE per successione "ab intestato" al fu Moscatelli Spartaco, sopra meglio citata.

(ii) il Terreno è attualmente incolto e lo stesso non è e non è mai stato, in ogni caso, interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G.);

(iii) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno o abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 maggio 1965 n.590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni, impegnandosi in ogni caso ad effettuare le comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti aventi diritto di prelazione agraria entro 30 (trenta) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo ed a fornire in sede di stipula del Contratto Definitivo idonea evidenza del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto, fermo restando che, in caso di esercizio della prelazione agraria da parte di questi ultimi, il Promittente sarà tenuto alla restituzione della caparra di cui al precedente art. 2.2 punto (i);

(iv) sul Terreno non gravano usi civici o diritti di terzi o trascrizioni pregiudizievoli, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi ed eccezione di quanto segue:

- trascrizione di servitù di elettrodotto n. 6400 di formalità in data 14 giugno 2011 a favore della Società Paduledi Energia Srl gravante sulle particelle 43, 68, 72, 299, 337 e 339 del foglio 6;

(v) non vi sono i presupposti affinché possa essere esperita un'azione di revocazione o di riduzione degli eventuali atti di donazione o di successione mortis causa, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Promissario da qualsiasi azione di revocazione o di riduzione da chiunque esperita relativa all'Area Impianto nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti allo stesso derivanti; tuttavia, stante la provenienza successoria in capo a BRIZI Antonia, MOSCATELLI Giuseppe e MOSCATELLI Agnese del terreno al foglio 6, particelle 38, 144, 145, 148, 149, 154 e 155 e foglio 6, particelle 52 e 55, il Promittente si impegna a fornire al Promissario entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo l'eventuale rinuncia all'azione di riduzione da parte di eventuali aventi diritto;

(vi) il Terreno per quanto di loro conoscenza è esente da vizi o difetti, apparenti o occulti, anche in sottosuolo, ed idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato;

(vii) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contributi o sovvenzioni, e non hanno assunto impegni

nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo e rurale o cofinanziati con fondi europei (FEOGA, FEASR) non coerenti con la realizzazione sul terreno dell'Impianto Fotovoltaico; sussistono e continueranno a sussistere per tutta la durata del presente Contratto Preliminare le condizioni per il rilascio, su richiesta del Promissario di eventuali dichiarazioni in proposito eventualmente richieste al fine di ottenere l'autorizzazione per l'Impianto Fotovoltaico, impegnandosi sin d'ora a rinunciare e restituire eventuali finanziamenti, sussidi, contributi o sovvenzioni, qualora non coerenti con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno e comunque, qualora tale rinuncia e restituzione sia richiesta dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione;

(viii) per quanto di loro conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

(ix) il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.2 In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, i Promittenti dichiarano e garantiscono inoltre:

(i) di non essere stati oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(ii) che non hanno offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegnano a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, i Promittenti si impegnano, inoltre:

(i) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo

consenso scritto del Promissario;

(ii) a informare prontamente il Promissario nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

(iii) a rispettare tutta la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

5.4 I Promittenti si impegnano a fornire, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

5.5 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e i Promittenti si obbligano a reiterarle alla data di stipula del Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti riconoscono ed accettano che il Promissario ha acconsentito alla stipula del presente Contratto Preliminare confidando nella veridicità e correttezza delle dichiarazioni, garanzie ed impegni di cui al presente Articolo e per tale ragione ha effettuato significativi investimenti per la realizzazione e autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora tali dichiarazioni e garanzie dovessero risultare false o errate o i Promittenti dovessero non adempiere ai relativi impegni assunti, ciò potrebbe causare gravi danni al Promissario per il risarcimento dei quali i Promittenti saranno ritenuti pienamente responsabili, fermo restando ogni altro rimedio previsto dalla legge in favore del Promissario, ivi incluso il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo eventualmente concluso.

5.7 I Promittenti riconoscono altresì che il rispetto delle dichiarazioni e degli impegni di cui ai precedenti artt. 5.2, 5.3 e 5.4 è di primaria importanza per il Promissario e che l'eventuale violazione da parte dei Promittenti della presente clausola e delle norme sopra richiamate potrà determinare la risoluzione del presente Contratto Preliminare ed il risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti e subendi in cui il Promissario dovesse incorrere in conseguenza dell'inadempimento dei Promittenti.

Art. 6 - CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1407 cod. civ., i Promittenti prestano, con il presente Contratto Preliminare, ora per allora il proprio consenso e autorizza espressamente il Promissario a cedere, con espressa liberazione di quest'ultimo, il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi, ivi inclusi istituti finanziatori o società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo, come definite ai sensi dell'art. 2359 cod. civ.. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto Preliminare di cui sopra.

6.2 L'eventuale cessione del contratto dovrà essere comunicata per iscritto ai Promittenti entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita.

Art. 7 - PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà essere effettuata dalle Parti in forma scritta e sottoscritta dalle stesse.

7.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti con riferimento all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere eventualmente intercorso.

7.3 I Promittenti rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale, con esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

8.2 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 9 - COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA

9.1 Qualsiasi comunicazione relativa al presente Contratto Preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente: come in comparsa.

Per il Promissario: come in comparsa

PEC: skil6@pec.it.

9.2 Le Parti avranno diritto di modificare, con comunicazione scritta in conformità al presente articolo, i rispettivi indirizzi. Tutte le comunicazioni si riterranno ricevute

quando effettivamente recapitate ai menzionati indirizzi._____

9.3 Le Parti autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare._____

FIRMATO: BRIZI ANTONIA - GIUSEPPE MOSCATELLI - MOSCATELLI AGNESE - ROCCO GIUSEPPE ALESSIO

Repertorio n. 9692

Raccolta n. 6447_____

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. Ermanno Cammarano, Notaio in Viterbo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti, certifico che alle ore dodici e cinquantacinque minuti, resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali derivanti da mendacio in ordine alle dichiarazioni che hanno reso nel contesto del suesteso atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 DPR 445 del 28 dicembre 2000, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede, a margine degli altri fogli e dell'allegato, i signori:_____

BRIZI ANTONIA, nata a Piansano il 4 gennaio 1936, residente in Piansano, Viale Santa Lucia n. 121,_____

MOSCATELLI GIUSEPPE, nato a Piansano il primo luglio 1957, residente in Montefiascone, Via Dante Alighieri n. 100/B,_____

MOSCATELLI AGNESE, nata a Piansano il 19 marzo 1963, residente in Piansano, Località Chiusetta n. 12,_____

ROCCO GIUSEPPE ALESSIO, nato a Muravera il 9 maggio 1981, domiciliato in Milano, Via Caradosso n. 9,_____

delle cui identità personali io Notaio sono certo._____

Della scrittura che precede ho dato lettura ai comparenti, che mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza._____

Tuscania, nel mio ufficio secondario in Via Canino n. 1, il giorno nove giugno duemilaventidue.

FIRMATO: ERMANNO CAMMARANO_____

IO SOTTOSCRITTO AVV. ERMANNO CAMMARANO, NOTAIO IN VITERBO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA AI SENSI DELL'ART. 22 D.LGS 82/2005 E DELL'ART. 68 TER DELLA LEGGE NOTARILE 89/1913._____

VITERBO, diciassette giugno duemilaventidue._____

ALLEGATO " A "
ALL'ATTO REP. N° 9692/6447



Brini Antonio
 Giuseppe Alonzi
 Moschetti Agnese

per G.A.



E=62300

N=67300

**PAGINA
BIANCA**

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA TERRENO

Con la presente scrittura privata che sarà conservata agli atti del Notaio autenticante Claudio Manzo di Roma, che ne curerà la registrazione e trascrizione, i signori:

1) BORDO MARILENA, nata a Piansano (VT) il 3 agosto 1949, residente a Piansano, Piazzale Lucia Burlini n.1, codice fiscale BRD MLN 49M43 G571W

di seguito denominato anche promittente;

2) ROSSO DANIELE, nato a Roma il 10 maggio 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

- "**MARE RINNOVABILI S.R.L.**", avente sede legale in Roma, Viale del Poggio Fiorito n.27, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 15321341008, REA n.**RM-1582533**,

autorizzato al presente atto in virtù dei poteri a lui riconosciuti dal vigente Statuto,

di seguito denominata anche promissario/a.

D'ora in poi, nel proseguo del presente atto senza bisogno di ulteriore ripetizione, tutte le dichiarazioni rese dalla società "MARE RINNOVABILI S.R.L." ed a lei rivolte si intenderanno effettuate a mezzo del proprio rappresentante legale.

ARTICOLO 1 - REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n.151 ed art.2659 c.c. i sottoscritti dichiarano di essere:

- BORDO MARILENA coniugata in comunione ma trattasi di bene personale.

ARTICOLO 2 - CONSENSO ED OGGETTO

BORDO MARILENA promette di vendere alla società **MARE RINNOVABILI S.R.L.** che promette di acquistare per sè e/o per persona/e fisica/che o giuridica/che da nominare entro la data del rogito definitivo, la piena ed intera proprietà del fondo sito nel Comune di Piansano, senza sovrastanti fabbricati, esteso per circa ha 21 (ventuno), are 38 (trentotto) ca 70 (settanta)

censito al Catasto Terreni del Comune di Piansano al foglio 17:

- particella 8, pascolo, classe U, are 39 ca 00, R.D. Euro 2,22, R.A. Euro 1,21;

- particella 24, porz AA, seminativo, classe 3, are 06 ca 76, R.D. Euro 3,67; R.A. Euro 1,57; porz AB, pascolo arb, classe U, are 02 ca 54, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,10;

- particella 25, porz AA, seminativo, classe 3, are 03, ca 25, R.D. Euro 1,76, R.A. Euro 2,26; porz AB, bosco ceduo, classe 4, are 43 ca 75, R.D. Euro 0,76, R.A. Euro 0,45;

- particella 26, seminativo, cl. 3, ettari 6, are 27, ca 50, R.D. Euro 340,28, R.A. Euro 145,83;

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4

Il 20/04/2022

Al n. 12460

Serie 1T

Esatti Euro 408,00

Trascritto a
VITERBO
il 20/04/2022
al n. 6515 reg.gen
al n. 5197 reg.part.

- particella 29, porz AA, seminativo, classe 3, are 05, ca 00, R.D. Euro 2,71, R.A. Euro 1,16;porz AB, pascolo, classe U, ca 50, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,02
- particella 30, bosco ceduo, cl. 4, are 02, ca 60, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,03;
- particella 31, seminativo, cl. 3, ettari 6, are 96, ca 50, R.D. Euro 377,70, R.A. Euro 161,87;
- particella 58, seminativo, cl. 2, ettari 3, are 27, ca 47, R.D. Euro 262,14, R.A. Euro 93,02;
- particella 59, seminativo, cl. 2, ettari 0, are 01, ca 18, R.D. Euro 0,94, R.A. Euro 0,34;
- particella 60, seminativo, cl. 2, ettari 3, are 80, ca 71, R.D. Euro 304,76, R.A. Euro 108,14
- particella 61, seminativo, cl. 2, ettari 0, are 01, ca 51, R.D. Euro 1,21, R.A. Euro 0,43;
- particella 62, seminativo, cl. 2, ca 43, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,12;

le particelle 58, 60, 61 et 62 derivano dalla particella 41 giusto frazionamento del 5 febbraio 2014 pratica n.VT0012801 in atti dal 5 febbraio 2014 presentato il 5 febbraio 2014 (n.12801.1/2014),

la particella 59 deriva dalla particella 40 giusto frazionamento del 5 febbraio 2014 pratica n.VT0012801 in atti dal 5 febbraio 2014 presentato il 5 febbraio 2014 (n.12801.1/2014).

La parte promittente venditrice dichiara e la parte promissaria acquirente conferma, che:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A" dove è evidenziato in colore rosso l'area in oggetto;
- i dati catastali e l'estratto di mappa sono conformi allo stato di fatto.

ARTICOLO 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte promittente venditrice dichiara per quanto possa occorrere, ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 in combinato disposto con l'art.40 della legge 28 febbraio del 1985 n.47, che:

- i fondi oggetto del presente preliminare sono urbanisticamente classificati come **agricoli** ai sensi dell'art.30 del citato D.P.R. 380/2001, in conformità al certificato di destinazione urbanistica che sarà rilasciato dal Comune di Piansano ed allegato al rogito definitivo.

La parte promittente venditrice dichiara sin d'ora che, per quanto di sua diretta conoscenza, i terreni in oggetto non sono stati percorsi dal fuoco alla data del presente preliminare e quindi non rientrano nelle previsioni e divieti di cui al D.L. 30 agosto 1993, n.332 convertito con modificazioni nella L. 29 ottobre 1993, n.428 e di cui all'art.10 della legge 21 novembre 2000, n.353, che qui si richiamano e che

consistono nel divieto decennale di costruzione e cambio di destinazione d'uso diversa da quella in atto prima dell'incendio.

ARTICOLO 4 - PRECISAZIONI E RECESSO

La vendita sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti e quote su strade, stradelli, passaggi e vie comuni, il tutto come pervenuto alla parte promittente venditrice in base ai titoli ed al possesso.

Le parti dichiarano sin d'ora di essere a conoscenza che:

A) la parte promissaria acquirente ha facoltà di recedere unilateralmente dal presente contratto preliminare nel caso in cui entro **1'8 giugno 2024:**

- non siano state rilasciate da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'elettrodotto ed allacciamento alla rete di trasmissione nazionale (RTN) e/o non sia possibile la sua piena e totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi di cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa;

- si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal promissario acquirente, ivi inclusa l'imposizione in sede di autorizzazione dell'impianto fotovoltaico di prescrizioni, pesi e/o oneri diversi da quelli dovuti ai sensi di legge, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'impianto fotovoltaico;

- alcuna delle dichiarazioni di cui ai successivi Articoli 5 e 10 risultino non veritiere o cessino di esserlo e/o parte promittente si renda inadempiente rispetto ad alcuno degli obblighi e garanzie previste nei suddetti Articoli 5 e 10, il presente contratto preliminare si intenderà immediatamente risolto di diritto al momento del ricevimento da parte del promittente cedente della dichiarazione di recesso della controparte.

Nel caso in cui la parte promissaria acquirente si sia avvalsa del suddetto diritto di recesso per fatti o atti non imputabili alla parte promittente venditrice, le parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo **il diritto della parte promittente venditrice di trattenere la caparra confirmatoria,** a titolo di liquidazione forfettaria di tutti i danni diretti ed indiretti eventualmente derivanti dalla risoluzione-

ne anticipata del contratto ex art.1382 del codice civile. Tale ritenzione non sarà quindi ammessa con obbligo pertanto di restituzione della caparra nel caso di violazione della parte promittente cedente delle garanzie e dichiarazioni rese in appresso agli articoli 5 et 10.

Le parti precisano che il presente preliminare ha validità fino alla data dell'**8 giugno 2024**.

ARTICOLO 5 - GARANZIE E PROVENIENZA

La parte promittente venditrice dichiara che su quanto promesso in vendita non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oneri, obbligazioni reali nulla escluso od eccettuato fatta salva l'eventuale esistenza di aventi diritto a prelazione legale agraria; all'uopo la parte promittente cedente si obbliga a notificare il presente atto agli aventi diritto nei termini e modalità di legge e conferisce mandato alla parte promissaria acquirente per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge ed esclusivamente per detto fine elegge domicilio presso la promissaria acquirente. Le notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto al Promittente cedente.

Inoltre la promittente parte venditrice garantisce la legittimità e regolarità dello stato del terreno così come attualmente si trova e quindi la medesima qualità in sede di rogito definitivo.

La parte promittente venditrice dichiara che quanto promesso in vendita le è pervenuto in virtù di:

- IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIANSANO AL FOGLIO 17, PARTICELLE 24, 29, 30 et 31:

a) atto di compravendita a rogito del notaio Adriano Castaldi di Canino in data 26 maggio 1999 rep.n.2363/1071, registrato a Viterbo il 9 giugno 1999 al n.3450 Serie 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 2 giugno 1999 al n. 7869/5764 di formalità, a favore di BORDO MARILENA e contro DE SIMONI GIOVANNI, nato a Piansano il 5 dicembre 1930, codice fiscale DSM GNN 30T05 G571M

- IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIANSANO AL FOGLIO 17, PARTICELLE 8, 25, 26 et 41:

a) la particella 41 era pervenuto a ZAMPILLI GELTRUDE, nata a Piansano il 26 dicembre 1947, codice fiscale ZMP GTR 47T66 G571W, per atto di compravendita a rogito del notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 21 agosto 1996 rep.n.15797/7105, registrato a Viterbo il 10 settembre 1996 al n.4683, trascritto a Viterbo il 19 settembre 1996 al n.10740 di formalità,

b) le particelle 8, 25 et 26 erano pervenute alla signora ZAMPILLI GELTRUDE per atto di compravendita a rogito notar Adriano Castaldi di Canino in data 26 maggio 1999 rep.n.2364/1072, registrato a Viterbo il 9 giugno 1999 al n.3451 Serie 1/V, trascritto a Viterbo il 2 giugno 1999 al n.5765 di formalità,

c) alla signora BRACHETTI ANTONELLA, nata a Viterbo il primo maggio 1970, codice fiscale BRC NNL 70E41 M082S per atto di donazione a rogito del notaio Anna Laura Paoletti di Toscana in data 10 maggio 2010 rep.n.17080/7193, registrato a Viterbo il 3 giugno 2010 al n.6474 Serie 1/T, trascritto a Viterbo il 3 giugno 2010 al n.6339 di formalità, dalla signora ZAMPILLI GELTRUDE, come sopra generalizzata

d) atto di divisione a rogito del notaio Anna Laura Paoletti di Toscana in data 10 maggio 2010 rep.n.17081/7194, registrato a Viterbo il 3 giugno 2010 al n.6475 Serie 1/T, trascritto a Viterbo il 3 giugno 2010 al n.6341 di formalità, tra i signori BRACHETTI ANTONELLA, BRACHETTI GIULIANA, nata a Viterbo il 29 giugno 1976, codice fiscale BRC GLN 76H69 M082I, BRACHETTI GIOVANNI, nato a Viterbo il 25 gennaio 1979, codice fiscale BRC GNN 79A25 M082Z e successiva nota in rettifica presentata in data 31 maggio 2014 al n.1221/1003 di formalità

e) atto di vendita con riserva di proprietà a rogito del notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 20 dicembre 2013 rep.n.1951/1222, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Viterbo il 23 dicembre 2013 al n.10664 Serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 24 dicembre 2013 al n.16470/12709 di formalità, e successivo atto di rettifica a rogito del su citato notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 21 febbraio 2014 rep.n.2154/1316, registrato presso l'Uffici Territoriale di Viterbo in data 24 febbraio 2014 al n.1612 Serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 26 febbraio 2014 al n.2627/2139 di formalità, a favore di BORDO MARILENA e contro ZAMPILLI GELTRUDE e BRACHETTI ANTONELLA

f) atto di quietanza a rogito del notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 21 gennaio 2015 rep.n.2983/1806, registrato a Viterbo il 26 gennaio 2015 al n.660 Serie 1/T, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 2 febbraio 2015 al n.990/78 di formalità, tra BORDO MARILENA, ZAMPILLI GELTRUDE e BRACHETTI ANTONELLA

- IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIANSANO AL FOGLIO 17, PARTICELLE 58, 59, 60, 61, 62 già particella 40

a) atto di vendita a rogito del notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 21 agosto 1996 rep.n.15796/7104, registrato a Viterbo il 10 settembre 1996 al n.4682 Serie 1/V, trascritto a Viterbo il 19 settembre 1996 al n.13136/10739 di formalità, a favore di BORDO MARILENA e contro DE SIMONI MARIA PIA, nata a Piansano il 19 dicembre 1936, codice fiscale DSM MRP 36T59 G571B e SONNO DOMENICA, nata a Piansano il 17 novembre 1909, codice fiscale SNN DNC 09S57 G571K.

ARTICOLO 6 - PREZZO, INTERMEDIAZIONE E QUIETANZA

Le parti contraenti dichiarano, anche ai sensi del comma 49 dell'art.1 della legge finanziaria per il 2007 (legge 27 dicembre 2006 n.296), in combinato disposto con il comma 22

dell'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006 n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n.248, ed in via sostitutiva di atto notorio, consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative, per il caso di mendacio, che:

A) Il prezzo a corpo e quindi per l'intero blocco è stato stabilito in Euro 684.384,00 (seicentottantaquattromilatrecentottantaquattro virgola zero zero) e segnatamente euro 32.000,00 (trentaduemila virgola zero zero) ad ettaro, ed è stato così regolato:

- euro 10.639,50 (diecimila seicento trentanove virgola cinquanta) versati a titolo di caparra confirmatoria mediante assegno circolare emesso dalla Banca Popolare di Sondrio in data 13 aprile 2022 con numero 5303306103-04.

Il saldo di Euro 673.744,50 (seicentosettantatremilasettecentoquarantaquattro virgola cinquanta) sarà versato al momento della conclusione dell'atto notarile di compravendita, che verrà stipulato a cura del Notaio CLAUDIO MANZO di Roma, entro e non oltre l'8 giugno 2024.

Inoltre, è patto espresso e specifico tra le parti che qualsiasi ed eventuale riduzione dell'estensione dell'oggetto in sede di rogito definitivo per fatti e scelte non imputabili alla parte promittente cedente non potrà mai comportare una riduzione del prezzo qui pattuito. Pertanto, sebbene il prezzo sia stato stabilito con un importo ad ettaro, ciò è solo a fini indicativi ma esclusa tassativamente la volontà di consentire o contemplare una riduzione del prezzo in corrispondenza di una riduzione della superficie per fatti ed atti non imputabili alla parte promittente cedente.

La parte promittente costituente accetta dette modalità di pagamento, e ne rilascia corrispondente quietanza;

B) il presente atto è stato concluso senza spese di mediazione.

ARTICOLO 7 - POSSESSO E FRUTTI PENDENTI

La parte promittente acquirente sarà immessa nel possesso legale di quanto in oggetto dal rogito definitivo e conseguentemente da pari data andranno a suo beneficio e carico tutti i corrispondenti benefici, oneri e frutti.

Fermo restando quanto sopra, parte promissaria acquirente avrà il diritto di accedere al terreno per ogni fine connesso alla progettazione e autorizzazione dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse anche prima della stipula del contratto definitivo. A tal fine il promittente venditore si impegna a consentire al promissario nel periodo di validità del presente contratto preliminare il transito di uomini e mezzi sul fondo per tutte le operazioni connesse alla predisposizione del progetto, nonché l'esecuzione di misurazioni, verifiche e indagini geotecniche, **il tutto a spese di parte promissaria, nel rispetto dell'attività svolta sul fondo e previo accordo con parte promittente con riguardo alle moda-**

lità ed i tempi. Parte Promissaria acquirente si obbliga sin da ora a manlevare e garantire parte promittente venditrice da ogni responsabilità derivante da danni a persone o cose in conseguenza dall'accesso al fondo per le finalità di cui sopra e si obbliga a **corrispondere tutti i danni ai frutti pendenti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non possano giungere a buon fine.** La liquidazione dei danni avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni e previa constatazione congiunta dei danni arrecati. **Le attività propedeutiche di cui al presente articolo non potranno prevedere in nessun caso prima della stipula del contratto definitivo opere che modifichino lo stato dei luoghi.**

Successivamente alla stipula del contratto definitivo, il Promissario potrà a propria discrezione (i) consentire all'odierna parte promittente di raccogliere i frutti pendenti alla data di stipula del contratto definitivo entro e non oltre la fine dell'annata agraria corrente; oppure in alternativa (ii) **rimborsare al Promittente il valore medio corrente sul mercato del mancato raccolto nonché l'importo delle spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che per tale ragione non possano giungere a buon fine.**

ARTICOLO 8 - CESSIONE DEL CONTRATTO

Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che il Promissario Acquirente avrà diritto di cedere il presente contratto e tutti i diritti ed obblighi da esso derivanti alla società veicolo (di seguito denominata "SPV"), appositamente costituita per lo sviluppo del progetto e/o a terzi, con l'obbligo di previa comunicazione scritta al Promittente Venditore, entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita, al fine di consentire al Promittente Venditore di adempiere l'obbligo di legge in ordine al diritto di prelazione agraria in favore di terzi entro i termini di cui all'Art.8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, con le modalità concordate e stabilite all'art. 5 del presente Contratto Preliminare.

Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che, in caso di mancata comunicazione scritta da parte del Promissario Acquirente, entro il termine sopra indicato, il Promittente Venditore non sarà ritenuto responsabile nei confronti del promissario acquirente di eventuali conseguenze di tale ritardo o omissione rispetto agli obblighi di legge in materia di prelazione agraria ed in particolare non sarà tenuto alla restituzione di quanto ricevuto a titoli di caparra confirmatoria nel caso di sopravvenuta inefficacia del contratto preliminare per effetto dell'esercizio della prelazione agraria da alcuno degli aventi diritto.

ARTICOLO 9- RINUNZIA IPOTECA LEGALE

La parte promittente cedente rinuncia sin da ora all'ipoteca legale comunque scaturente dal presente atto e dal rogito, a fronte del pagamento della caparra confirmatoria versata, tramite assegno circolare, all'atto di stipula del presente Contratto Preliminare, e successivamente a fronte del pagamento del saldo del prezzo di vendita del Terreno, tramite ulteriore assegno circolare, all'atto di stipula del Contratto Definitivo.

ARTICOLO 10 - DICHIARAZIONI

La parte promittente cedente:

- autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario acquirente a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni necessarie per rendere cantierabile il progetto fotovoltaico, e si impegna a sottoscrivere documenti o rilasciare consensi qualora eventualmente richiesto dalla normativa applicabile al proprietario ai fini autorizzativi, il tutto a spese esclusive della parte promittente acquirente. Tale facoltà esclude comunque la possibilità per la parte promittente acquirente di modificare o mutare lo stato dei luoghi prima del rogito definitivo;

- dichiara che il fondo in oggetto non è interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (Coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P, I.G.P, S.T.G, D.O.C, D.O.C.G);

- dichiara che non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno che abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 Maggio 1965 n.590 e 14 Agosto 1971 n.817 e successive modifiche ed integrazioni.

-dichiara che i terreni non sono oggetto di richiesta di PUA ex LR 38/1999, art.57 e 57 bis, o di finanziamenti PSR, o altre misure riferite a progetti o programmi di sostegno al settore agricolo, quali contratti di collaborazione ex art.14 o Convenzioni ex art 15 D.lgs 228/2001.Il Promittente si obbliga, qualora sia richiesto dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione a rinunciare e/o restituire eventuali finanziamenti o sovvenzioni non coerenti con la realizzazione dell'impianto fotovoltaico;

-dichiara, **per quanto di sua conoscenza**, che nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

- dichiara, **per quanto di sua conoscenza**, di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambien-

te, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

- dichiara di non avere offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato;

- dichiara di informare prontamente il Promissario acquirente nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità Amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

- dichiara di rispettare la normativa applicabile con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

- si impegna a fornire, entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 Settembre 2011 n.159;

- si impegna a far sì che prima del Contratto Definitivo non sia presente sul Terreno alcun tipo di costruzione, manufatto o installazione, accatasta o non accatastata; eventuali manufatti o installazioni oggi presenti saranno regolarizzati prima della stipula del contratto definitivo a cura e spese del Promittente stesso.

- Il Promissario dichiara e garantisce espressamente sin d'ora:

- che il presente Contratto Preliminare, dopo la sottoscrizione, sarà debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché registrato presso l'Agenzia delle Entrate, entro i termini di legge, ad esclusiva cura e spese del Promissario stesso;

- che per la cancellazione della trascrizione del presente Contratto Preliminare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 2668 ultimo comma Cod. Civ., la parte promittente acquirente conferisce espressa procura alla controparte per la firma del-

l'atto notarile, e ciò per tutti i casi di sopravvenuta inefficacia, compreso ovviamente la scadenza del termine e recesso e risoluzioni; tale atto, fatti salvi i casi di inefficacia imputabili a colpa o dolo della parte promittente cedente è a carico esclusivo del Promissario stesso.

ARTICOLO 11 - SPESE ED IMPOSTE

Tutte le imposte e spese come per legge, comprese quelle inerenti la registrazione del presente atto e del rogito sono a carico della parte promissaria acquirente.

ARTICOLO 12 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

ARTICOLO 13 - PRIVACY

Ai sensi del D.Lgs 30 giugno 2003, n.196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio autenticante le firme è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27.12.2013.

Roma, 14 aprile 2022 - Piazza Adriana n.20.

Firmato Marilena Bordo

Firmato Daniele Rosso

REPERTORIO N.5349

RACCOLTA N.3562

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **dottor CLAUDIO MANZO** Notaio in Roma, con studio in Roma, Piazza Adriana n.20, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

ATTESTO

che:

1) BORDO MARILENA, nata a Piansano (VT) il 3 agosto 1949, residente a Piansano, Piazzale Lucia Burlini n.1, codice fiscale BRD MLN 49M43 G571W

2) ROSSO DANIELE, nato a Roma il 10 maggio 1966, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui infra, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

- "**MARE RINNOVABILI S.R.L**", avente sede legale in Roma, Viale del Poggio Fiorito n.27, capitale sociale euro 10.000,00

(diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 15321341008, REA n.RM-1582533, autorizzato all'atto di cui sopra in virtù dei poteri a lui riconosciuti dal vigente Statuto, delle cui identità personali e poteri io Notaio sono certo, resi edotti da me Notaio sulla responsabilità penale in cui si incorre in caso di falsa dichiarazione, ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R. n.445/2000, hanno reso le relative attestazioni in esso contenute, e previa lettura del testo datane a loro da me Notaio con dispensa di quanto allegato, hanno sottoscritto, a norma di legge alle ore diciotto e dieci l'atto che precede in fine ed a margine unitamente a quanto allegato, alla mia presenza, in Roma, Piazza Adriana n.20.

Roma, 14 aprile 2022 - Piazza Adriana n.20.

Firma del Notaio e impronta di sigillo

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA TERRENO

Con la presente scrittura privata che sarà conservata agli atti del Notaio autenticante Claudio Manzo di Roma, che ne curerà la registrazione e trascrizione, i signori:

1) DE SIMONI PIER CARLO, nato a Piansano (VT) il 12 gennaio 1939, residente a Piansano, Piazza del Mercato n.3, codice fiscale DSM PCR 39A12 G571Z,

di seguito denominato anche promittente;

2) ROSSO DANIELE, nato a Roma il 10 maggio 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

- **"MARE RINNOVABILI S.R.L."**, avente sede legale in Roma, Viale del Poggio Fiorito n.27, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 15321341008, REA n.**RM-1582533**,

autorizzato al presente atto in virtù dei poteri a lui riconosciuti dal vigente Statuto,

di seguito denominata anche promissario/a.

D'ora in poi, nel proseguo del presente atto senza bisogno di ulteriore ripetizione, tutte le dichiarazioni rese dalla società "MARE RINNOVABILI S.R.L." ed a lei rivolte si intenderanno effettuate a mezzo del proprio rappresentante legale.

ARTICOLO 1 - REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n.151 ed art.2659 c.c. i sottoscritti dichiarano di essere:

- DE SIMONI PIER CARLO celibe.

ARTICOLO 2 - CONSENSO ED OGGETTO

DE SIMONI PIER CARLO promette di vendere alla società **MARE RINNOVABILI S.R.L.** che promette di acquistare per sé e/o per persona/e fisica/che o giuridica/che da nominare entro la data del rogito definitivo, la piena ed intera proprietà delle seguente porzioni immobiliari aventi in totale un'estensione catastale complessiva di ha 29 (ventinove), are 79 (settanta-nove), ca 10 (dieci), meglio specificati in appresso:

- A -

- fondo sito nel Comune di Cellere (VT), senza sovrastanti fabbricati, esteso complessivamente di circa ha 12 (dodici), are 48 (quarantotto) ca 80 (ottanta)

confinante con: particelle 1, 25, 17 et 4, salvo altri,

censito al Catasto Terreni del Comune di Cellere con i seguenti dati:

- foglio 36, particella 3, seminativo, classe 3, ha 12, are 48, ca 80, R.D. Euro 741,69, R.A. Euro 290,23

- B -

- fondo sito nel Comune di Piansano, senza sovrastanti fabbricati, di circa ha 17 (diciassette), are 30 (trenta) ca 30 (trenta)

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4

Il 20/04/2022

Al n. 12459

Serie 1T

Esatti Euro 429,00

Trascritto a
VITERBO
il 20/04/2022
al n. 6514 reg.gen
al n. 5196 reg.part.

confinante la particella 21 con: particelle 32, 26 et 22 salvo altri

confinante la particella 38 con: particelle 5, 46, 9, 10 et 39, salvo altri,

censito al Catasto Terreni del Comune di Piansano al foglio 17:

- particella 21, seminativo, classe 2, ha 6, are 51, ca 60, R.D. Euro 521,61, R.A. Euro 185,09

- particella 38, seminativo, classe 3, ha 10, are 78, ca 70, R.D. Euro 584,96, R.A. Euro 250,70.

La parte promittente venditrice dichiara e la parte promissaria acquirente conferma, che:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate negli estratti di mappa che si allegano al presente atto in un unico inserto sotto la lettera "A" dove è evidenziato in colore rosso;

- i dati catastali e gli estratti di mappa sono conformi allo stato di fatto.

ARTICOLO 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte promittente venditrice dichiara per quanto possa occorrere, ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 in combinato disposto con l'art.40 della legge 28 febbraio del 1985 n.47, che:

- i fondi oggetto del presente preliminare sono urbanisticamente classificati come **agricoli** ai sensi dell'art.30 del citato D.P.R. 380/2001, in conformità ai certificati di destinazione urbanistica che saranno rilasciati dal Comune di Cellere e dal Comune di Piansano ed allegati al rogito definitivo.

La parte promittente venditrice dichiara sin d'ora che, per quanto di sua diretta conoscenza, i terreni in oggetto non sono stati percorsi dal fuoco alla data del presente preliminare e quindi non rientrano nelle previsioni e divieti di cui al D.L. 30 agosto 1993, n.332 convertito con modificazioni nella L. 29 ottobre 1993, n.428 e di cui all'art.10 della legge 21 novembre 2000, n.353, che qui si richiamano e che consistono nel divieto decennale di costruzione e cambio di destinazione d'uso diversa da quella in atto prima dell'incendio.

ARTICOLO 4 - PRECISAZIONI E RECESSO

La vendita sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti e quote su strade, stradelli, passaggi e vie comuni, il tutto come pervenuto alla parte promittente venditrice in base ai titoli ed al possesso.

Le parti dichiarano sin d'ora di essere a conoscenza che:

A) la parte promissaria acquirente ha facoltà di recedere u-

nilateralmente dal presente contratto preliminare nel caso in cui entro **1'8 giugno 2024:**

- non siano state rilasciate da parte delle autorità competenti, le autorizzazioni, le concessioni e/o i nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'elettrodotto ed all'allacciamento alla rete di trasmissione nazionale (RTN), e/o non sia possibile la sua piena e totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio in ragione dei provvedimenti sopra indicati o nell'ipotesi di cui taluni dei provvedimenti menzionati siano stati oggetto di impugnazione sia in via giurisdizionale sia in via amministrativa

- si siano verificati avvenimenti sopraggiunti, non dipendenti dal promissario acquirente, ivi inclusa l'imposizione in sede di autorizzazione dell'impianto fotovoltaico di prescrizioni, pesi e/o oneri diversi da quelli dovuti ai sensi di legge, che abbiano diminuito o compromesso la convenienza economico-finanziaria per la realizzazione o l'esercizio dell'impianto fotovoltaico

- alcuna delle dichiarazioni di cui ai successivi Articoli 5 e 10 risultino non veritiere o cessino di esserlo e/o parte promittente si renda inadempiente rispetto ad alcuno degli obblighi e garanzie previste nei suddetti Articoli 5 e 10, il presente contratto preliminare si intenderà immediatamente risolto di diritto al momento del ricevimento da parte del promittente cedente della dichiarazione di recesso della controparte.

Nel caso in cui la parte promissaria acquirente si sia avvalsa del suddetto diritto di recesso per fatti o atti non imputabili alla parte promittente venditrice, le parti non avranno nulla a che pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo **il diritto della parte promittente venditrice di trattenere la caparra confirmatoria,** a titolo di liquidazione forfettaria di tutti i danni diretti ed indiretti eventualmente derivanti dalla risoluzione anticipata del contratto ex art.1382 del codice civile.

Tale ritenzione non sarà quindi ammessa con obbligo pertanto di restituzione della caparra nel caso di violazione della parte promittente cedente delle garanzie e dichiarazioni rese in appresso agli articoli 5 et 10.

Le parti precisano che il presente preliminare ha validità fino all'**8 giugno 2024.**

ARTICOLO 5 - GARANZIE E PROVENIENZA

La parte promittente venditrice dichiara che su quanto promesso in vendita non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oneri, obbligazioni reali nulla escluso od eccettuato fatta salva **l'eventuale esistenza di aventi diritto a prelazione legale agraria; all'uopo la parte promittente**

cedente si obbliga a notificare il presente atto agli aventi diritto nei termini e modalità di legge e conferisce mandato

alla parte promissaria acquirente per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge ed esclusivamente per detto fine elegge domicilio presso la promissaria acquirente. Le notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto al Promittente cedente.

Inoltre la promittente parte venditrice garantisce la legittimità e regolarità dello stato del terreno così come attualmente si trova e quindi la medesima qualità in sede di rogito definitivo.

La parte promittente venditrice dichiara che quanto promesso in vendita le è pervenuto in virtù di:

a) il **fondo censito nel Catasto Terreni del Comune di Celle-re al foglio 36 particella 3** e il **fondo censito nel Catasto Terreni del Comune di Piansano al foglio 17 particella 21** per **atto di compravendita** e divisione a rogito notaio Innocenzo Migliori di Valentano in data 28 dicembre 1974 rep.n.5009/3868, registrato a Viterbo il 16 gennaio 1975 al n.428 mod.1, debitamente trascritto;

b) il **fondo censito nel Catasto Terreni del Comune di Piansano al foglio 17 particella 38** in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del notaio Adriano Castaldi di Canino in data 14 aprile 1997 rep.n. 431, registrato a Viterbo il 22 luglio 1997 al n.3920 Serie 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 17 luglio 1997 al n.8297/6464 di formalità, per una quota indivisa pari a 110/350 (centodieci trecentocinquantunesimi), a favore DE SIMONI PIER CARLO, e contro DE SIMONI FERNANDA, nata a Piansano il 9 novembre 1928, codice fiscale DSM FNN 28S49 G571B, DE SIMONI GIOVANNI, nato a Piansano il 5 dicembre 1930, codice fiscale DSM GNN 30T05 G571M, DE SIMONE VANDA, nata a Piansano il 9 settembre 1926, codice fiscale DSM VND 26P49 G571W, DE SIMONI VITTORIO, nato a Piansano il 3 ottobre 1935, codice fiscale DSM VTR 35R03 G571S, DE SIMONI DANIELA, nata a Perugia l'8 aprile 1971, codice fiscale DSM DNL 71D48 G478K;

- atto di divisione a stralcio atto autenticato nelle firme dal notaio Adriano Castaldi di Canino in data 26 maggio 1997 rep.n.319 e in data 18 giugno 1997 rep.n.367/167, registrato a Viterbo il 3 luglio 1997 al n.371 Serie 2/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo l'8 luglio 1997 al n.7847/6089 di formalità, per una quota indivisa pari a 240/340 (duecentoquaranta trecentoquarantesimi), tra i signori DE SIMONI ANGELO, nato a Piansano il 12 agosto 1933, codice fiscale DSM NGL 33M12 G571M, DE SIMONI LIDIA, nata a Piansano il 19 luglio 1928, codice fiscale DSM LDI 28L59 G571I, DE SIMONI MARIA PIA, nata a Piansano il 19 dicembre 1936, codice fiscale DSM MRP 36T59 G571B, DE SIMONI MARIA GABRIELLA, nata a Piansano il 4 settembre 1943, codice fiscale DSM MGB 43P44 G571V, SONNO DOMENICA, nata a Piansano il 17

novembre 1909, codice fiscale SNN DNC 09S57 G571K, DE SIMONI FERNANDA, DE SIMONI PIER CARLO, DE SIMONI GIOVANNI, DE SIMONE VANDA e DE SIMONI VITTORIO, DE SIMONI MARCO, nato a Perugia il 4 aprile 1972, codice fiscale DSM MRC 72D04 G478L, e DE SIMONI DANIELA.

ARTICOLO 6 - PREZZO, INTERMEDIAZIONE E QUIETANZA

Le parti contraenti dichiarano, anche ai sensi del comma 49 dell'art.1 della legge finanziaria per il 2007 (legge 27 dicembre 2006 n.296), in combinato disposto con il comma 22 dell'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006 n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n.248, ed in via sostitutiva di atto notorio, consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative, per il caso di mendacio, che:

A) Il prezzo a corpo e quindi per l'intero blocco è stato stabilito in Euro 953.312,00 (novecentocinquantatremilatrecentododici virgola zero zero) e segnatamente euro 32.000,00 (trentaduemila virgola zero zero) ad ettaro, ed è stato così regolato:

- euro 14.895,50 (quattordicimila ottocento novantacinque virgola cinquanta) versati a titolo di caparra confirmatoria mediante assegno circolare emesso dalla Banca Popolare di Sondrio in data 13 Aprile 2022 con numero 5303306104-05

Il saldo di euro 938.416,50 (novecentotrentottomilaquattrocentosedici virgola cinquanta) sarà versato al momento della conclusione dell'atto notarile di compravendita, che verrà stipulato a cura del Notaio CLAUDIO MANZO di Roma, entro e non oltre l'8 giugno 2024.

Inoltre, è patto espresso e specifico tra le parti che qualsiasi ed eventuale riduzione dell'estensione dell'oggetto in sede di rogito definitivo per fatti e scelte non imputabili alla parte promittente cedente non potrà mai comportare una riduzione del prezzo qui pattuito. Pertanto, sebbene il prezzo sia stato stabilito con un importo ad ettaro, ciò è solo ai fini indicativi ma esclusa tassativamente la volontà di consentire o contemplare una riduzione del prezzo in corrispondenza di una riduzione della superficie per fatti ed atti non imputabili alla parte promittente cedente.

La parte promittente costituente accetta dette modalità di pagamento, e ne rilascia corrispondente quietanza;

B) il presente atto è stato concluso senza spese di mediazione.

ARTICOLO 7 - POSSESSO E FRUTTI PENDENTI

La parte promittente acquirente sarà immessa nel possesso legale di quanto in oggetto dal rogito definitivo e conseguentemente da pari data andranno a suo beneficio e carico tutti i corrispondenti benefici, oneri e frutti.

Fermo restando quanto sopra, parte promissaria acquirente avrà il diritto di accedere al terreno per ogni fine connesso alla progettazione e autorizzazione dell'impianto fotovoltaico.

taico e delle opere connesse anche prima della stipula del contratto definitivo. A tal fine il promittente venditore si impegna a consentire al promissario nel periodo di validità del presente contratto preliminare il transito di uomini e mezzi sul fondo per tutte le operazioni connesse alla predisposizione del progetto, nonché l'esecuzione di misurazioni, verifiche e indagini geotecniche, **il tutto a spese di parte promissaria, nel rispetto dell'attività svolta sul fondo e previo accordo con parte promittente con riguardo alle modalità ed i tempi.** Parte promissaria acquirente si obbliga sin da ora a manlevare e garantire parte promittente venditrice da ogni responsabilità derivante da danni a persone o cose in conseguenza dell'accesso al fondo per le finalità di cui sopra e si obbliga a **corrispondere tutti i danni ai frutti pendenti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non possano giungere a buon fine.** La liquidazione dei danni avverrà tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni e previa constatazione congiunta dei danni arrecati. **Le attività propedeutiche di cui al presente articolo non potranno prevedere in nessun caso prima della stipula del contratto definitivo opere che modifichino lo stato dei luoghi.**

Successivamente alla stipula del contratto definitivo, il Promissario potrà a propria discrezione (i) consentire all'odierna parte promittente di raccogliere i frutti pendenti alla data di stipula del contratto definitivo entro e non oltre la fine dell'annata agraria corrente; oppure in alternativa (ii) **rimborsare al Promittente il valore medio corrente sul mercato del mancato raccolto nonché l'importo delle spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali che per tale ragione non possano giungere a buon fine.**

ARTICOLO 8 - CESSIONE DEL CONTRATTO

Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che il Promissario Acquirente avrà diritto di cedere il presente contratto e tutti i diritti ed obblighi da esso derivanti alla società veicolo (di seguito denominata "SPV"), appositamente costituita per lo sviluppo del progetto e/o a terzi, con l'obbligo di previa comunicazione scritta al Promittente Venditore, entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni precedenti la stipula del Contratto Definitivo di compravendita, al fine di consentire al Promittente Venditore di adempiere l'obbligo di legge in ordine al diritto di prelazione agraria in favore di terzi entro i termini di cui all'Art.8 Legge 26 maggio 1965 n. 590 e successive modifiche, con le modalità concordate e stabilite all'art.5 del presente contratto preliminare.

Le Parti convengono espressamente e si danno atto sin d'ora che, in caso di mancata comunicazione scritta da parte del Promissario Acquirente, entro il termine sopra indicato, il

Promittente Venditore non sarà ritenuto responsabile nei confronti del promissario acquirente di eventuali conseguenze di tale ritardo o omissione rispetto agli obblighi di legge in materia di prelazione agraria ed in particolare non sarà tenuto alla restituzione di quanto ricevuto a titolo di caparra confirmatoria nel caso di sopravvenuta inefficacia del contratto preliminare per effetto dell'esercizio della prelazione agraria da alcuno degli aventi diritto.

ARTICOLO 9 - RINUNZIA IPOTECA LEGALE

La parte promittente cedente rinunzia sin da ora all'ipoteca legale comunque scaturente dal presente atto e dal rogito, a fronte del pagamento della caparra confirmatoria versata, tramite assegno circolare, all'atto di stipula del presente Contratto Preliminare, e successivamente a fronte del pagamento del saldo del prezzo di vendita del Terreno, tramite ulteriore assegno circolare, all'atto di stipula del Contratto Definitivo.

ARTICOLO 10 - DICHIARAZIONI

La parte promittente cedente:

- autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario acquirente a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni necessarie per rendere cantierabile il progetto fotovoltaico, e si impegna a sottoscrivere documenti o rilasciare consensi qualora eventualmente richiesto dalla normativa applicabile al proprietario ai fini autorizzativi, il tutto a spese esclusive della parte promittente acquirente. Tale facoltà esclude comunque la possibilità per la parte promittente acquirente di modificare o mutare lo stato dei luoghi prima del rogito definitivo;
- dichiara che il fondo in oggetto non è interessato da produzioni agro-alimentari di qualità (Coltivazioni biologiche, produzioni D.O.P, I.G.P, S.T.G, D.O.C, D.O.C.G);
- dichiara che non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo precario o permanente attività sul Terreno che abbiano diritto di prelazione agraria ai sensi delle leggi 26 Maggio 1965 n.590 e 14 Agosto 1971 n.817 e successive modifiche ed integrazioni.
- dichiara che i terreni non sono oggetto di richiesta di PUA ex LR 38/1999, art.57 e 57 bis, o di finanziamenti PSR, o altre misure riferite a progetti o programmi di sostegno al settore agricolo, quali contratti di collaborazione ex art.14 o Convenzioni ex art 15 D.lgs 228/2001. Il Promittente si obbliga, qualora sia richiesto dagli Enti competenti per il rilascio dell'autorizzazione a rinunciare e/o restituire eventuali finanziamenti o sovvenzioni non coerenti con la realizzazione dell'impianto fotovoltaico;
- dichiara, **per quanto di sua conoscenza**, che nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiu-

ti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

- dichiara, **per quanto di sua conoscenza**, di non essere stato oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

- dichiara di non avere offerto, ceduto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di condizionare il corretto espletamento dell'attività dei soggetti terzi, inclusi soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Ove il versamento di somme nei confronti di Enti pubblici sia avvenuto e sia previsto, in base alla normativa applicabile, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, esso deve essere adeguatamente documentato;

- dichiara di informare prontamente il Promissario acquirente nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità Amministrativa e/o giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

- dichiara di rispettare la normativa applicabile con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani.

- si impegna a fornire, entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta del Promissario, un'autocertificazione antimafia, prestata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/2000, da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 Settembre 2011 n.159;

- si impegna a far sì che prima del Contratto Definitivo non sia presente sul Terreno alcun tipo di costruzione, manufatto o installazione, accatasta o non accatastata; eventuali manufatti o installazioni oggi presenti saranno regolarizzati prima della stipula del contratto definitivo a cura e spese del Promittente stesso.

Il Promissario dichiara e garantisce espressamente sin d'ora:

- che il presente Contratto Preliminare, dopo la sottoscrizione, sarà debitamente trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari, nonché registrato presso l'Agenzia delle Entrate, entro i termini di legge, ad esclusiva cura e spese del Promissario stesso;

- che per la cancellazione della trascrizione del presente Contratto Preliminare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 2668 ultimo comma Cod. Civ., la parte promittente acquirente conferisce espressa procura alla controparte per la firma dell'atto notarile, e ciò per tutti i casi di sopravvenuta inefficacia, compreso ovviamente la scadenza del termine e recesso e risoluzioni; tale atto, fatti salvi i casi di inefficacia imputabili a colpa o dolo della parte promittente cedente è a carico esclusivo del Promissario stesso.

ARTICOLO 11 - SPESE ED IMPOSTE

Tutte le imposte e spese come per legge, comprese quelle inerenti la registrazione del presente atto e del rogito sono a carico della parte promissaria acquirente.

ARTICOLO 12 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Viterbo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

ARTICOLO 13 - PRIVACY

Ai sensi del D.Lgs 30 giugno 2003, n.196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio autenticante le firme è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27.12.2013.

Roma, Piazza Adriana n.20, 14 aprile 2022

Firmato Pier Carlo De Simoni

Firmato Daniele Rosso

REPERTORIO N.5348

RACCOLTA N.3561

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **dottor CLAUDIO MANZO** Notaio in Roma, con studio in Roma, Piazza Adriana n.20, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

ATTESTO

che:

1) DE SIMONI PIER CARLO, nato a Piansano (VT) il 12 gennaio

1939, residente a Piansano, Piazza del Mercato n.3, codice fiscale DSM PCR 39A12 G571Z

2) ROSSO DANIELE, nato a Roma il 10 maggio 1966, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui infra, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

- "**MARE RINNOVABILI S.R.L.**", avente sede legale in Roma, Viale del Poggio Fiorito n.27, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 15321341008, REA n.**RM-1582533**,

autorizzato all'atto di cui sopra in virtù dei poteri a lui riconosciuti dal vigente Statuto,

delle cui identità personali e poteri io Notaio sono certo, resi edotti da me Notaio sulla responsabilità penale in cui si incorre in caso di falsa dichiarazione, ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R. n.445/2000, hanno reso le relative attestazioni in esso contenute, e previa lettura del testo datane a loro da me Notaio con dispensa di quanto allegato, hanno sottoscritto, a norma di legge alle ore diciassette e trenta l'atto che precede in fine ed a margine unitamente a quanto allegato, alla mia presenza, in Roma, Piazza Adriana n.20.

Roma, 14 aprile 2022 - Piazza Adriana n.20

Firma del Notaio e impronta di sigillo