PROGETTO DELLA CENTRALE SOLARE "CORIANDOLI SOLARI"

da 56,37 MWp ad Arlena di Castro (VT)

REGIONE LAZIO

D-05

DISPONIBILITA' DELL'AREA

PROGETTO DEFINITIVO

PACIFICO

OXY CAPITAL ADVISORS

Proponente

Pacifico Olivina S.R.L.
Piazza Walther-von-der-Vogelweide,8 - 39100 (BZ)

Investitore agricolo superintensivo

OXY CAPITAL ADVISOR S.R.L.
Via A. Bertani, 6 - 20154 (MI)

OLIO DANTE 1898

progetto verde
studio di architettura del paesaggio

Progetto dell'inserimento paesaggistico e mitigazione
Progettista: Agr. Fabrizio Cembalo Sambiase, Arch. Alessandro Visalli
Collaboratori: Urb. Enrico Borrelli, Arch. Anna Sirica

Progettazione elettrica e civile
Progettista: Ing. Rolando Roberto, Ing. Giselle Roberto
Collaboratori: Ing. Marco Balzano, Ing. Simone Bonacini

AEDES GROUP ENGINEERING

Progettazione oliveto superintensivo
Progettista: Agron. Giuseppe Rutigliano

MARE RINNOVABILI

Consulenza geologia
Geol. Gaetano Ciccarelli

Consulenza archeologia
Apoikia S.R.L.
Via Sant'Anna dei Lombardi, 16 - 80134 (NA)

03 2023

rev	descrizione	elaborazione	controllo	approvazione
00	Prima consegna			
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				

CEMBALO SAMBIASE SANSEVE. FABRIZIO
2023.05.19 11:22:21
CN=CEMBALO SAMBIASE SANSEVE. FABRIZIO
C=IT
O=ESTAF
2.5.4.11=N. iscr. 774
RSA/2048 bit
ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI
N. 774
SEZ. A
Prov. NA
DOTTORE AGRONOMO
FABRIZIO
EMBALO SAMBIASE SANSEV

Firmato digitalmente da:
ALESSANDRO GIUSEPPE ARCHIMEDE VISALLI
19/05/2023 08:29

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

da una parte:

– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**

dall'altra parte:

- **BRIZI Giuseppe** nato a Piansano (VT) il giorno 8 giugno 1950, residente in Piansano (VT) Vicolo della Volpe n. 20, codice fiscale BRZ GPP 50H08 G571J, celibe;
- **BRIZI Romualdo** nato a Piansano (VT) il 20 aprile 1953, residente in Piansano (VT) Piazza Lucia Burlini n. 3, codice fiscale BRZ RLD 53D20 G571M, coniugato in regime di comunione legale dei beni e dispone di bene personale

di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signori BRIZI Giuseppe e BRIZI Romualdo per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) cadauno ed unitamente per l'intero =PROMETTONO E SI OBBLIGANO A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

terreno sito in Comune di **TUSCANIA (VT)** e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di 27.290 (ventisettemiladuecentonovanta) metri quadrati, confinante con strada, particelle 66, 68 180, 178 177 tutte foglio 42, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lla 67** semin. irrig. cl.1 ha 2.72.90

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7145 mod. 1T

R.D.E. 584,91 R.A.E. 197,32
(di seguito, il “**Terreno**”)
ai fini dell’installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell’immobile promesso in vendita, all’estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera “**A**”, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il “**Termine**”) presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il “**Prezzo**”).

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l’importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell’art. 1385 c.c. (la “**Caparra**”) dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci,

nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo complessivo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione come segue:
- la somma di Euro [redacted] ([redacted]) mediante bonifico bancario sull'IBAN IT52B0306973230100000000750 presso la banca Intesa Sanpaolo spa filiale di Piansano intestato a BRIZI Giuseppe;
- la somma di Euro [redacted] ([redacted]) mediante bonifico bancario sull'IBAN IT79E0306973230100000000092 presso la banca Intesa Sanpaolo filiale di Piansano intestato a BRIZI Romualdo.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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 giuri-

sdizionale 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.
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 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).
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte "Promittente" conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

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

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza in forza della successione legittima al proprio padre BRIZI Mario, nato a Piansano (VT) il 14 aprile 1925 e deceduto il 25 gennaio 2006, denuncia registrata a Viterbo il giorno 11 gennaio 2007 al n.100 vol.1305 non ancora trascritta.

(ii) Il Terreno 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) 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. Il Promittente da mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";

(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, debitamente trascritti ad eccezione del patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, che la parte promittente si obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore;

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) 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;

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

(viii) 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, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC:

Email: Piansano, Piazza Lucia Burlini n.3

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.

La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

Allegati:

Allegato A - Estratto di mappa catastale

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022

Firmato:

BRIZI Giuseppe

BRIZI Romualdo

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n.26358 Raccolta n.13885

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted])

interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **BRIZI Giuseppe** nato a Piansano (VT) il giorno 8 giugno 1950, residente in Piansano (VT) Vicolo della Volpe n. 20, codice fiscale BRZ GPP 50H08 G571J, il quale dichiara di essere celibe, titolare della carta d'identità n. CA83420LL rilasciata dal comune di Piansano in data 9 marzo 2022 con validità fino al giorno 8 giugno 2032;
- **BRIZI Romualdo** nato a Piansano (VT) il 20 aprile 1953, residente in Piansano (VT) Piazza Lucia Burlini n. 3, codice fiscale BRZ RLD 53D20 G571M, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, titolare della carta d'identità n. CA72968FC rilasciata dal Comune di Piansano in data 23 settembre 2019 con validità fino al 20 aprile 2030;
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore diciotto e minuti quarantacinque
Firmato:
Anna Laura POLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

Repertorio n.26347 **Raccolta n.13874**

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- **DI VIRGINIO Corrado** nato a Piansano (VT) il 16 febbraio 1941, residente in Piansano (VT) Viale Santa Lucia n. 93, pensionato, codice fiscale DVR CRD 41B16 G571X,

- **FIORETTI Rosanna** nata a Piansano (VT) il 10 settembre 1944, residente in Piansano (VT) Viale Santa Lucia n. 93, casalinga, codice fiscale FRT RNN 44P50 G571M

coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro

di seguito denominato ***promittente***

– la società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito denominata ***promissario***

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7032 mod. 1T

Premesso che:

a) il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili:

siti in Comune di TUSCANIA (VT) e precisamente:

A) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 27160 (ventisettemilacentosessanta) metri quadrati, confinante con strada per due lati, particella 45 foglio 42, salvo altri distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lla 44** semin. cl.2 ha 2.71.60 R.D.E. 266,51 R.A.E. 91,18

B) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 32420 (trentaduemilaquattrocentoventi) metri quadrati, confinante con particelle 58, 60 , 61 foglio 42, salvo altri distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lla 59** semin. cl.2 ha 3.24.20 R.D.E. 318,13 R.A.E. 108,83.

il tutto come identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera **"A"** a formarne parte integrante e sostanziale;

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 omnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario,

anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù 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 e 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 12. 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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, e da costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono quanto segue.

Articolo 1 (Oggetto del Contratto). Con la sottoscrizione del presente atto, la parte promittente signori DI VIRGINIO Corrado e FIORETTI Rosanna, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo)cadauno ed unitamente per l'intero, nella loro qualità di proprietari dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, =PROMETTONO E SI OBBLIGANO=, per loro e per i loro successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario società "Pacifico Olivina S.R.L.", la quale, come sopra costituita e rappresentata, =PROMETTE a sua volta DI ACCETTARE ED ACQUISTARE=, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) sul terreno **sito in Comune di TU-**

SCANIA (VT) e precisamente:
A) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 27160 (ventisettemilacentosessanta) metri quadrati, confinante con strada per due lati, particella 45 foglio 42, salvo altri distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lla 44** semin. cl.2 ha 2.71.60 R.D.E. 266,51 R.A.E. 91,18
B) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 32420 (trentaduemilaquattrocentoventi) metri quadrati, confinante con particelle 58, 60 , 61 foglio 42, salvo altri distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lla 59** semin. cl.2 ha 3.24.20 R.D.E. 318,13 R.A.E. 108,83.
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. Il promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati.
Articolo 2 (Area del diritto di superficie). Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà l'intera superficie catastale dei terreni.
Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie). Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di Euro [redacted] ([redacted]), per ogni ettaro, con pagamento annuale anticipato. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.
Le parti contraenti convengono a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c un importo una tantum di euro [redacted] ([redacted]) ad ettaro.
Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la restituzione di quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.
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.
La caparra confirmatoria di euro [redacted] ([redacted]) ad ettaro verrà detratta dal pagamento della prima annualità alla stipula del contratto definitivo.
Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria come sopra concordato, verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario sull'IBAN IT22J0306973230000010061159 intestato a DI VIRGINIO Corrado e FIORETTI Rosanna.
Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.
Articolo 4 (Durata del diritto di superficie). Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue),
con decorrenza dalla data del contratto definitivo e, dunque, di connessione dell'impianto alla rete elettrica come risultante dal verbale di allaccio del gestore di rete, salvo rinnovi.
Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 (dieci) anni.
Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio 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.

Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

Articolo 5 (Durata del contratto preliminare). Il presente contratto preliminare avrà una durata di mesi 36 (trentasei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Articolo 6 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare). Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.

L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.

Articolo 7 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente). La parte promittente, assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati,

dichiara espressamente che:

- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà come segue:

- quanto alla p.lla 44 del foglio 42, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 19 luglio 1995 rep.13380 registrato a Viterbo il giorno 8 agosto 1995 al n.4896/1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 1 agosto 1995 al n.7270 di formalità;

- quanto alla p.lla 59 del foglio 42, giusta atto di permuta a rogito Notaio Angelo Gaglione già di Valentano in data 21 novembre 1985 rep.1354 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 6 dicembre 1985 al n.10118 di formalità.

- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;

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

- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, debitamente trascritti ad eccezione del patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio nascente, relativamente al terreno distinto al foglio 42 p.lla 59, dall'atto di vendita a rogito Notaio Ghi del 24 febbraio 1955 trascritto a Viterbo il 23 marzo 1955 al n.1677 di formalità, e relativamente al terreno distinto al foglio 42 p.lla 44, dall'atto di vendita a rogito stesso Notaio trascritto a Viterbo il 23 marzo 1955 al n.1696 di formalità.
All'uopo la parte promittente si obbliga a provvedere alla cancellazione entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore.
- In ordine a detti terreni non sussistono diritti di prelazione, anche agraria, a chiunque spettanti per qualsivoglia titolo;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;
- i terreni non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura e non sono stati percorsi dal fuoco;
Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.
In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.
Articolo 8 (Diritto di Accesso al Terreno). 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 fattibi-

lità 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 9 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo). 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.
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.
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 limitrofi 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 10 (Manleva in favore del Promittente). Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all'atto della stipula del contratto definitivo il promissario s'impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.
Articolo 11 (Condizioni Risolutive). Il presente contratto preliminare deve intendersi risolutivamente condizionato al mancato verificarsi entro il termine di 36 (trentasei) mesi, dalla stipula del presente atto, fatto salvo l'eventuale rinnovo del contratto, anche di uno solo dei seguenti eventi:
a) sussistenza della fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;
b) 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;
c) conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). 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;
d) l'ottenimento da parte degli Istituti Finanziatori coinvolti di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto.
L'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato prima dell'inizio dei lavori dichiarato nell'atto autorizzativo amministrativo.
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.
Articolo 12 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto). 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 i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che 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 tale ipotesi, il promissario Beneficiario 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
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 pre-

sente Contratto ai sensi dell'Articolo 2558, 2° comma del Codice Civile

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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.

Articolo 13 (Imposte e spese). Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all'impianto staranno a carico del promissario.

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.

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 14 (Obblighi di Riservatezza). 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.

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 egual periodo anche nel caso in cui il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.

Articolo 15 (Trattamento dei Dati Personali). 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 16 (Legge Applicabile e Foro Competente). 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.

Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzio-

ne ed interpretazione del presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Roma intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Articolo 17

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.

La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in due rate annuali di cui la prima alla stipula dell'atto definitivo di vendita e la seconda all'annualità successiva.

Allegati:

Allegato A - Estratto di mappa catastale

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022

Firmato:

DI VIRGINIO Corrado

FIORETTI Rosanna

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n.26347 Raccolta n.13874

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- **DI VIRGINIO Corrado** nato a Piansano (VT) il 16 febbraio 1941, residente in Piansano (VT) Viale Santa Lucia n. 93, pensionato, codice fiscale dichiarato DVR CRD 41B16 G571X, titolare della carta d'identità n.AS5787988 rilasciata dal comune di Piansano in data 11 maggio 2012 con validità fino al 16 febbraio 2023;

- **FIORETTI Rosanna** nata a Piansano (VT) il 10 settembre 1944, residente in Piansano (VT) Viale Santa Lucia n. 93, casalinga, codice fiscale dichiarato FRT RNN 44P50 G571M, tito-

lare della carta d'identità n.AS5787989 rilasciata dal Comune di Piansano in data 11 maggio 2012 con validità fino al 10 settembre 2022;
i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro,
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8 capitale sociale deliberato e sottoscritto pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA e codice fiscale 03158150213 e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bolzano n. 236913, numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore diciannove e minuti otto.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società **“Pacifico Olivina S.R.L.”** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted] interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **FALESIEDI Girolama** nata a Piansano (VT) il 16 novembre 1934, residente in Viterbo (VT) Via dei Monti Cimini n. 48, pensionata, codice fiscale FLS GLM 34S56 G571X vedova,
- **PASQUALETTI Luciana** nata a Arlena di Castro (VT) il 2 ottobre 1956, residente in Viterbo (VT) Via dei Monti Cimini n. 46, codice fiscale PSQ LCN 56R42 A412D, separata legalmente
- PASQUALETTI Mariella nata a Viterbo (VT) il 27 maggio 1961, residente in Viterbo Via Bixio Nino n. 6, codice fiscale PSQ MLL 61E67 M082Y, coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma dispone di bene personale;
- **PASQUALETTI Marcella** nata a Arlena di Castro (VT) il 16 marzo 1967, residente in Viterbo (VT) Via Soriano Francesco n. 5, impiegata , codice fiscale PSQ MCL 67C56 A412N, coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma dispone di bene personale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **“Promittente”**;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, **“Parte”** e, congiuntamente, **“Parti”**.
Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente, la signora FALESIEDI Girolama, per la quota pari a 6/9 (sei noni), le signore PASQUALETTI Luciana, PASQUALETTI Marcella e PASQUALETTI Mariella per la quota pari a 1/9 (un nono) cadauna ed unitamente per l'intero, promettono e si obbligano a vendere al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, 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 proprietà piena ed esclusiva della porzione immobiliare

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7148 mod. 1T

sita in Comune di

ARLENA DI CASTRO(VT)

e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 29.560 (ventinovemilacinquecentosessanta) metri quadrati, confinante con particelle 100, 84 e 4 tutte Foglio 18, strada per due lati,distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 18**

- particella 3 di ha 02.15.90 R.D.E. 128,23 R.A.E. 50,18;

- particella 85 di ha 00.79.70 R.D.E. 67,92 R.A.E. 22,64

(di seguito, il "**Terreno**")

ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" e che costituisce 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.

L'acquisto sarà fatto a corpo e non a misura.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, scelto dal Promissario, su convocazione fatta al Promittente di volere stipulare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi con almeno 30 (trenta) **giorni** di anticipo rispetto alla data prevista per la stipula.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] per ettaro di Terreno per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del Terreno di metri quadrati [redacted] ad Euro [redacted] (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] pari ad Euro [redacted] per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, pari ad Euro

[redacted] ([redacted]) sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo complessivo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT72F0200805212000010669953 presso la banca Unicredit spa Agenzia di Roma Piazza Lecce intestato a PASQUALETTI Mariella;

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti even-

ti: (le “Condizioni Risolutive”)

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.

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 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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell’Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente

accordo ad effettuare tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, autorizzazioni che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Arlena di Castro su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

* alla signora FALESIEDI Girolama, la quota pari ad 3/6 (tre sesti) di piena proprietà giusta atto di acquisto a rogito Notaio Mario Simoni già di Viterbo del 12 dicembre 1981 rep. 25473 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 7 gennaio 1982 al n.289 di formalità; la quota pari ad 1/6 (un sesto) in forza di successione legittima del proprio coniuge Pasqualetti Augusto, nato ad Arlena di Castro (VT) il 18 novembre 1931 e deceduto il 9 novembre 2016, denuncia registrata a Viterbo il 5 aprile 2017 al n.897 vol.9990 trascritta a Viterbo il 30 luglio 2018 al n.8043 di formalità (accettazione tacita trascritta il 10 maggio 2017 al n.4673 di formalità);

* alle signore PASQUALETTI Mariella, PASQUALETTI Marcella e PASQUALETTI Luciana, la quota pari ad 1/9 (un nono) ciascuna, in forza della sopra citata successione legittima al padre Pasqualetti Augusto, denuncia registrata a Viterbo il 5 aprile 2017 al n.897 vol.9990 trascritta a Viterbo il 30 luglio 2018 al n.8043 di formalità

(ii) Il Terreno 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.);

la parte promittente si obbliga a risolvere ogni tipo di contratto relativo a tali produzioni entro il termine previsto per la stipula del contratto definitivo;

la parte promittente dichiara che il terreno oggetto del presente atto è attualmente concesso in affitto all'impresa individuale Pasqualetti Luciana codice fiscale PSQLCN56R42A412D P. Iva 01866370560, registrato telematica-

mente presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 21 maggio 2021 protocollo n. 21052109470550452, obbligandosi alla sua risoluzione entro la data prevista per il definitivo e per il quale , ad ogni modo, la titolare signora Pasqualetti Luciana rinunzia, ora per allora, al diritto di prelazione ai sensi dell' art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 e successive modifiche ed integrazioni;

(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. Il Promittente da mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";

(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 ad eccezione del contratto di affitto sopra citato, o altri diritti d'uso anche parziali di terzi, debitamente trascritti.

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) 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;

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

(viii) 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,
in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzio-

ni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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

(i) a non porre in essere attività che possano 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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta

ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

Email: mpasqual@unitus.it

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P

HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.

La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

Allegato:

Allegato A - Estratto di mappa catastale

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022

Firmato:

FALESIEDI Girolama

PASQUALETTI Luciana

PASQUALETTI Mariella

Marcella PASQUALETTI

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n.26361 Raccolta n.13888

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **FALESIEDI Girolama** nata a Piansano (VT) il 16 novembre 1934, residente in Viterbo (VT) Via dei Monti Cimini n. 48, pensionata, codice fiscale dichiarato FLS GLM 34S56 G571X la quale dichiara di essere vedova, titolare della carta d'identità n. AV8749735 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 28 aprile 2015 con validità fino al 16 novembre 2025;
- **PASQUALETTI Luciana** nata a Arlena di Castro (VT) il 2 ottobre 1956, residente in Viterbo (VT) Via dei Monti Cimini n. 46, imprenditrice agricola, codice fiscale dichiarato PSQ LCN 56R42 A412D, la quale dichiara di essere separata legalmente, titolare della carta d'identità n.AT0478749 rilascia-

ta dal Comune di Viterbo in data 8 settembre 2013 con validità fino al 2 ottobre 2023;

- **PASQUALETTI Mariella** nata a Viterbo (VT) il 27 maggio 1961, residente in Viterbo Via Bixio Nino n. 6, casalinga, codice fiscale dichiarato PSQ MLL 61E67 M082Y, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma dispone di bene personale, titolare della carta d'identità n. AU1731403 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 31 dicembre 2013 con validità fino al 27 maggio 2024;

- **PASQUALETTI Marcella** nata a Arlena di Castro (VT) il 16 marzo 1967, residente in Viterbo (VT) Via Soriano Francesco n. 5, codice fiscale dichiarato PSQ MCL 67C56 A412N,

la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma dispone di bene personale, titolare della carta d'identità n. AU1751387 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 24 maggio 2014 con validità fino al 16 marzo 2025;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore venti e minuti quindici

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **CATARCIA Mauro** nato a Viterbo (Vt) il 13 luglio 1978, residente in Piansano (VT) Via Felice Falesiedi n. 24, impiegato, codice fiscale CTR MRA 78L13 M082L, coniugato in regime di separazione dei beni,
di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**” relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo I) del presente contratto;
- **CATARCIA Primo** nato a Arlena di Castro (VT) il 12 agosto 1936, residente in Arlena di Castro (VT) Via Roma n. 75, pensionato, codice fiscale CTR PRM 36M12 A412P, coniugato in regime di comunione legale dei beni e disponente di bene personale,
di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**” relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo II) del presente contratto;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.
Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

TITOLO I

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente, signor CATARCIA Mauro =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7029 mod. 1T

ARLENA DI CASTRO (VT)

e precisamente:

a) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 61 (sessantuno) metri quadrati, confinante con strada, particella 40 Foglio 17,

salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 17**

particella 39:

PORZ. AA di ha 00.00.55 R.D.E. 0,33 R.A.E. 0,13

PORZ. AB di ha 00.00.06 R.D.E. 0,01 R.A.E. 0,01

b) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 29.340 (ventinovemilatrecentoquaranta) metri quadrati, confinante con strada per due lati, particelle 85, 3, 2 e 6 tutte Foglio 18, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 18**

- **particella 1** di ha 00.41.30 R.D.E. 46,93 R.A.E. 22,40;
- **particella 4** di ha 00.46.70 R.D.E. 53,06 R.A.E. 25,32;
- **particella 5** di ha 00.97.30 R.D.E. 110,55 R.A.E. 52,76;
- **particella 84** di ha 01.08.10 R.D.E. 122,82 R.A.E. 58,62;

(di seguito, il "**Terreno**")

ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa che si allegano al presente atto sotto le lettere "**A**" e "**B**" e costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]e) pari ad Euro [redacted] ([redacted]

[redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di [redacted] ([redacted])

da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT86D0760114500000080288038 intestato a CATARCIA Mauro.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

TITOLO II

Articolo 1/B - OGGETTO

1.1/B Il "Promittente", signor CATARCIA Primo =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per ac-

cordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

ARLENA DI CASTRO (VT)

e precisamente:
a) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 8.130 (ottomilacentotrenta) metri quadrati, confinante con strada per due lati, particelle 1, 84, 5 tutte Foglio 18, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 18**
particella 2:
PORZ. AA di ha 00.06.17 R.D.E. 7,01 R.A.E. 3,35;
PORZ. AB di ha 00.01.83 R.D.E. 0,57 R.A.E. 0,33;
particella 6
PORZ. AA di ha 00.69.04 R.D.E. 78,44 R.A.E. 37,44;
PORZ. AB di ha 00.04.26 R.D.E. 2,53 R.A.E. 0,99;
b) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 3.590 (tremilacinquecentonovanta) metri quadrati, confinante con strada, proprietà Catarcia Mauro, strada comunale, particella 42 Foglio 17, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 17**
- particella 40 di ha 00.19.00 R.D.E. 21,59 R.A.E. 10,30;
- particella 41 di ha 00.16.90 R.D.E. 19,20 R.A.E. 9,16;
(di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.
1.2/B Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, agli estratti di mappa che si allegano al presente atto sotto le lettere **"C"** e **"D"** e costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.
1.3/B Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

1.4/B 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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2/B - PREZZO

2.1/B Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accet-

tato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2/B Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;

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

2.3/B 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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT65S0306973300000011070601 intestato a CATARCIA Primo.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 e 1.4/B me-

diante 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")
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.
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 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).
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con pro-

messa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto. **4.2** Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Arlena di Castro su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

* **il signor CATARCIA Mauro (come sopra generalizzato),** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo I) del presente atto con atto di acquisto a rogito Notaio Luciano D'Alessandro già di Viterbo in data 5 settembre 2008 rep. 479066, registrato a Viterbo in data 23 settembre 2008 al n. 12412/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 24 settembre 2008 al n.11649 di formalità.

* **il signor CATARCIA Primo (come sopra generalizzato)**, con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo II) del presente atto giusta atto di acquisto a rogito Notaio Innocenzo Migliori già di Valentano in data 29 ottobre 1971 rep. 2487, registrato in data 13 novembre 1971 al n. 663 Volume 32 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 13 novembre 1971 al n.7913 di formalità.

(ii) Il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";
(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, debitamente trascritti ad eccezione:
*** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo I)** del patto di riservato dominio a favore della Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana, con sede in Arlena di Castro (VT), risultante in ditta catastale all'impianto meccanografico, che il signor Catarcia Mauro dichiara avere valore meramente formale e non sostanziale essendo stato totalmente effettuato il pagamento del prezzo ad esso relativo da oltre un quarantennio; *** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo II):**
- servitù perpetua di elettrodotto a favore di ENEL - ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, costituita con atto autenticato nelle firme per Notaio Paolo Lorefice già di Canino in data 14 settembre 1984 rep.311 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28 novembre 1971 al n.10979 di formalità, gravante sulle p.lle 40 e 41 del foglio 17;
- servitù di cavidotto e viabilità gravante sulla p.lla 41 del foglio 17 a favore di TESSENNANO ENERGY SRL (con sede in Rovereto c.f. 06820190962), costituita con atto di asservimento per pubblica utilità emesso dalla Provincia di Viterbo in data 21 dicembre 2017 rep. 2467 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 12 gennaio 2018 al n.351 di formalità (verbale di immissione nel possesso annotato presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 9 novembre 2018 al n.1758 di formalità);
- patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), risultante dall'impianto catastale meccanografico, che il signor Catarcia Primo dichiara avere valore meramente formale e non sostanziale

essendo stato totalmente effettuato il pagamento del prezzo ad esso relativo;

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) 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;

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

(viii) 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,
in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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'am-

biente, 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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma intendendosi derogata ogni altra competenza an-

che concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC: mauro.catarcia@pec.agritel.it

Email:

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che per la stipula del preliminare di cui al titolo I) la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.

La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

- Che per la stipula del preliminare di cui al titolo II) la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "Arcobaleno" con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] [redacted] [redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Allegato B - Estratto di mappa catastale
Allegato C - Estratto di mappa catastale
Allegato D - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022
Firmato:
Mauro CATARCIA
CATARCIA Primo
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26344 Raccolta n.13871

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **CATARCIA Mauro** nato a Viterbo (Vt) il 13 luglio 1978, residente in Piansano (VT) Via Felice Falesiedi n. 24, impiegato, codice fiscale dichiarato CTR MRA 78L13 M082L, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, titolare della carta d'identità n. CA62425BI rilasciata dal Comune di Piansano in data 24 maggio 2018 con validità fino al 13 luglio 2028;
- **CATARCIA Primo** nato a Arlena di Castro (VT) il 12 agosto 1936, residente in Arlena di Castro (VT) Via Roma n. 75, pensionato, codice fiscale dichiarato CTR PRM 36M12 A412P, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale, titolare della carta d'identità n. AV6946743 rilasciata dal Comune di Arlena di Castro in data 3 gennaio 2015 con validità fino al 12 agosto 2025;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura degli allegati data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore diciassette e minuti trentacinque.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

Repertorio n.26359 **Raccolta n.13886**

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE
DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- la signora Fronda Luciana nata a Viterbo (VT) il giorno 11 luglio 1969, residente in Piansano (VT) Via Felice Falesiedi n. 41, la quale interviene in nome e per conto del signor **FRONDA Mario** nato a Piansano (VT) il 15 novembre 1937, residente in Piansano (VT) Via Maternum n. 138, pensionato, codice fiscale FRN MRA 37S15 G571G, coniugato in regime di comunione legale dei beni, come la rappresentante dichiara, giusta procura speciale a rogito Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania in data 31 maggio 2022 rep.n.26314 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" previa dispensa dalla lettura data dalle parti al Notaio autenticante le firme;

di seguito denominato ***promittente***

– la società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito denominata ***promissario***

Premesso che:

a) il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili:

siti in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di 31.090 (trentunomilanovanta) metri quadrati, confinante con strada per due lati, particelle 59, 75, 61, tutte Foglio 42, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lla 74** semin. cl.2 di ha 3.10.90 R.D.E. 305,08 R.A.E. 104,37

il tutto come identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera **"B"** a formarne parte integrante e sostanziale;

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

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7146 mod. 1T

omnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù 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 e 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 12. 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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, e da costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono quanto segue.

Articolo 1 (Oggetto del Contratto). Con la sottoscrizione del presente atto, il promittente signor Fronda Mario, come sopra costituito e rappresentato, nella sua qualità di proprietario dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, =PROMETTE E SI OBBLIGA=, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario "Pacifico Olivina S.R.L.", il quale, come sopra costituita e rappresentata, =PROMETTE a sua volta DI ACCETTARE ED ACQUISTARE=, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) sulla porzione quale sarà individuata a mezzo di fra-

zionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare della maggiore consistenza, attualmente individuata come segue:
terreno **sito in Comune di TUSCANIA (VT)** e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 31.090 (trentunomilanovanta) metri quadrati, confinante con
strada per due lati, particelle 59, 61 e 75 tutte Foglio 42, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lla 74** semin. cl.2 ha 3.10.90 R.D.E. 305,08 R.A.E. 104,37
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. Il promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati. Il proprietario 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 nelle vicinanze 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 (Area del diritto di superficie). Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.
Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie). Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di Euro [redacted] ([redacted]

[redacted]), per ogni ettaro effettivamente occupato per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.
Le parti contraenti convengono a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c un importo una tantum di euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ad ettaro.
Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la restituzione di quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.
Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo la superficie effettivamente occupata dall'impianto così come individuata nel progetto preliminare, e corrisponderà all'intera porzione dei terreni compresi all'interno della recinzione.
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.
La caparra confirmatoria di euro [redacted] ([redacted]) ad ettaro verrà detratta dal pagamento della prima annualità alla stipula del contratto definitivo.
Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria come sopra concordato, verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario sull'IBAN IT95003069732300000010060690 intestato a FRONDA Mario.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in

mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c..

Articolo 4 (Durata del diritto di superficie). Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), con decorrenza dalla data del contratto definitivo salvo rinnovi.

Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 (dieci) anni.

Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio 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.

Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

Articolo 5 (Durata del contratto preliminare). Il presente contratto preliminare avrà una durata di mesi 36 (trentasei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Articolo 6 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare). Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.

L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.

Articolo 7 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente). La parte promittente, come sopra costituita e rappresentata assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara espressamente che i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa

e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, in forza della successione legittima al proprio padre signor Fronda Antonio, nato a Piansano (VT) il 17 gennaio 1906 e deceduto in data 10 gennaio 1982, denuncia registrata a Viterbo il 26 luglio 1982 al n.71 vol.642 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 6 agosto 1982 al n.8374 di formalità, e successiva dichiarazione di designazione autenticata dal Notaio Giuseppe Benigni già di Viterbo in data 17 giugno 1982, registrata a Viterbo il 21 giugno 1982 al n.886.
La parte promittente, inoltre, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati,
dichiara che:
- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- il Terreno 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.);
- 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;
- non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, debitamente trascritti ad eccezione del patto di riservato dominio in favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, vincolo che la parte promittente si obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore.
- In ordine a detti terreni non sussistono diritti di prelazione, anche agraria, a chiunque spettanti per qualsivoglia titolo;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contrat-

to definitivo;

- i terreni non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura e non sono stati percorsi dal fuoco;

Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.

In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.

Articolo 8 (Diritto di Accesso al Terreno). 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 9 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo). 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.

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.

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 limitrofi 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 10 (Manleva in favore del Promittente). Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all’atto della stipula del contratto definitivo il promissario s’impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.

Articolo 11 (Condizioni Risolutive). Il presente contratto preliminare deve intendersi risolutivamente condizionato al mancato verificarsi entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla stipula del presente atto, fatto salvo l’eventuale rinnovo del contratto, anche di uno solo dei seguenti eventi:

a) sussistenza della fattibilità tecnico-economica all’esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d’uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;

b) 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;

c) conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l’ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). 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;

d) l’ottenimento da parte degli Istituti Finanziatori coinvolti di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell’Impianto.

L’atto definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato prima dell’inizio dei lavori dichiarato nell’atto autorizzativo amministrativo.

A seguito del mancato avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere

al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.
Articolo 12 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto). 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 i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che 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 tale ipotesi, il promissario Beneficiario 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
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
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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.
Articolo 13 (Imposte e spese). Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all'impianto staranno a carico del promissario.
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.
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 14 (Obblighi di Riservatezza). 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.
Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e permarrà per un egual periodo anche nel caso in il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.
Articolo 15 (Trattamento dei Dati Personali). 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 16 (Legge Applicabile e Foro Competente). 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.
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 Roma intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.
Articolo 17
9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.
La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in due rate annuali di cui la prima alla stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie e la seconda all'annualità successiva.

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
Luciana FRONDA
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26359 Raccolta n.13886

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- la signora Fronda Luciana nata a Viterbo (VT) il giorno 11 luglio 1969, residente in Piansano (VT) Via Felice Falesiedi n. 41, la quale interviene in nome e per conto del signor **FRONDA Mario** nato a Piansano (VT) il 15 novembre 1937, residente in Piansano (VT) Via Maternum n. 138, pensionato, codice fiscale FRN MRA 37S15 G571G, coniugato in regime di comunione legale dei beni, come la rappresentante dichiara giusta procura speciale a mio rogito in data 31 maggio 2022 Rep. 26314, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8 capitale sociale deliberato e sottoscritto pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA e codice fiscale 03158150213 e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bolzano n. 236913, numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura degli allegati data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore diciannove e minuti dieci.
Firmato:
Annna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **GIARDILI Silvia** nata a Arlena di Castro (VT) il 14 novembre 1963, residente in Arlena di Castro (VT) Via Vittorio Emanuele n. 80, impiegata codice fiscale GRD SLV 63S54 A412L, nubile,
di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7141 mod. 1T

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signora GIARDILI Silvia =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al "Promissario" la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in **Comune di ARLENA DI CASTRO (VT)** e precisamente:
a) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 20.700 (ventimilasettecento) metri quadrati, confinante con strada, particelle 343, 302, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 342,** semin. cl.2 ha 2.07.00 r.d.e. 176,40 r.a.e. 58,80
b) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 33.920 (trentatremilanovecentoventi) metri quadrati, confinante con strada per due lati, particella

402 Foglio 19, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19**
particelle
344, semin. cl.2 ha 1.34.10 r.d.e. 114,27 r.a.e. 38,09
345, semin. cl.2 ha 1.02.00 r.d.e. 86,92 r.a.e. 28,97
346, semin. cl.2 ha 1.03.10 r.d.e. 87,86 r.a.e. 29,29
(di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoeltti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:
(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

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), so-

no e saranno ad esclusivo carico del Promissario.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT68O0306973300100000000517 presso l'Intesa Sanpaolo spa intestato a GIARDILI Silvia.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.
Il Proprietario rinuncia, ora per allora al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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.
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 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).
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie 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.
4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni

e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Arlena di Castro su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla p.lla 345 in forza di successione legittima in del padre Giardili Goffredo, nato ad Arlena di Castro (VT) il 26 novembre 1929 e deceduto il 7 settembre 2012, denuncia registrata a Viterbo il 3 aprile 2013 al n.1053 vol.9990 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23 settembre 2013 al n.9071 di formalità (si precisa che la coniuge signora Chiarucci Veronica ha rinunciato all'eredità con atto registrato a Viterbo in data 24 dicembre 2012 al n.3781);
- quanto alla p.lla 342 in forza di successione legittima della madre CHIARUCCI Veronica, nata ad Arlena di Castro (VT) il 23 gennaio 1939 e deceduta il 10 marzo 2019, denuncia registrata a Viterbo il 14 agosto 2019 al n.213117 vol.88888 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 2 settembre 2019 al n.9609 di formalità;
- quanto alle p.lle 344 e 346 per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) in forza della sopra citata successione legittima al padre Giardili Goffredo, e per la residua quota pari ad 1/2 (un mezzo) in forza della sopra citata successione legittima alla madre Chiarucci Veronica.

(ii) Il Terreno è attualmente incolto 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano attività permanente 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla leg-

ge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";

(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, debitamente trascritti ad eccezione, limitatamente alle p.lle 344 e 346 Foglio 19, del patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), che la parte promittente dichiara avere valore meramente formale e non sostanziale essendo state pagate e scadute le rate del prezzo di assegnazione;

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) 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;

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

(viii) 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,
in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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

(i) a non porre in essere attività che possano 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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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'ogget-

to 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

Email: giardili.silvia@libero.it

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "Arcobaleno" con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
Silvia GIARDILI
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26354 Raccolta n.13881

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale Amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **GIARDILI Silvia** nata a Arlena di Castro (VT) il 14 novembre 1963, residente in Arlena di Castro (VT) Via Vittorio Emanuele n. 80, impiegata, codice fiscale GRD SLV 63S54 A412L, la quale dichiara di essere nubile, titolare della carta d'identità n. CA99360CA rilasciata dal Comune di Arlena di Castro in data 21 agosto 2018 con validità fino al 14 novembre 2028;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore quindici e minuti cinquanta.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

Repertorio n.26350 **Raccolta n.13877**

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- il signor **BOCCI Arcangelo** nato a Viterbo (VT) il 24 gennaio 1983, residente in Vitorchiano (VT) Via Marmolata n. 1, impiegato, codice fiscale BCC RNG 83A24 M082G, di stato civile libero;

di seguito denominato ***promittente***

– la società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito denominata ***promissario***

Premesso che:

a) il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili:

siti in Comune di ARLENA DI CASTRO (VT) e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 19.950 (diciannovemilanovecentocinquanta) metri quadrati, distinto al Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 301,** semin. irrig. cl.U ha 1.99.50 R.D.E. 226,67 R.A.E. 108,18

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 21.110 (ventunomilacentodieci), distinto al Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 17 p.lla 2,** semin. cl.2 ha 2.11.10 R.D.E. 179,89 R.A.E. 59,96

il tutto univocamente identificato negli estratti di mappa che si allegano al presente contratto sotto le lettere **"A" e "B"** a formarne parte integrante e sostanziale;

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 omnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù 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 ope-

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7036 mod. 1T

re 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 e 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 12. 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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, e da costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono quanto segue.

Articolo 1 (Oggetto del Contratto). Con la sottoscrizione del presente atto, il promittente signor BOCCI Arcangelo nella sua qualità di proprietario dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, =PROMETTE E SI OBBLIGA=, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario "Pacifico Olivina S.R.L.", il quale, come sopra costituita e rappresentata, PROMETTE a sua volta di ACETTARE ED ACQUISTARE, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) sulla porzione quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal Promissario, della porzione immobiliare della maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

terreno **sito in Comune di ARLENA DI CASTRO (VT)**

e precisamente

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 19.950 (diciannovemilanovecentocinquanta) metri quadra-

ti, confinante con strada, particelle 302, 342 e 300 tutte Foglio 19, distinto al Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 301,** semin. irrig. cl.U ha 1.99.50 R.D.E. 226,67 R.A.E. 108,18

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 21.110 (ventunomilacentodieci), confinante con strada, particella 1 Foglio 17, Comune di Tessennano, salvo altri, distinto al Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 17 p.lla 2,** semin. cl.2 ha 2.11.10 R.D.E. 179,89 R.A.E. 59,96

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. Il promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati. Il proprietario 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 nelle vicinanze 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 (Area del diritto di superficie). Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.

Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie). Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di Euro [redacted]) per ogni ettaro effettivamente occupato per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. La rata verrà

aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.
Il Promissario Acquirente a tal proposito, dovrà fornire alla stipula del contratto definitivo apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa che garantisca il corrispettivo annuale dovuto e si rinnoverà anno in anno per tutta la durata del contratto definitivo.
Le parti contraenti convengono a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c un importo una tantum di euro [redacted] pari ad Euro [redacted] ad ettaro.
Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la restituzione di quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.
Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo la superficie effettivamente occupata dall'impianto così come individuata nel progetto preliminare, e corrisponderà all'intera porzione dei terreni compresi all'interno della recinzione.
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.
La caparra confirmatoria di euro [redacted] ad ettaro verrà detratta dal pagamento della prima rata che verrà corrisposta alla stipula del contratto definitivo.
Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria come sopra concordato, verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022 in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario sull'IBAN IT62V0760114500001044966891 intestato a BOCCI Arcangelo.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Articolo 4 (Durata del diritto di superficie). Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), con decorrenza dalla data del contratto definitivo.

Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 (dieci) anni.

Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio 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 come previsto dal DM 10 settembre 2010.

Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

Articolo 5 (Durata del contratto preliminare). Il presente contratto preliminare avrà una durata di mesi 36 (trentasei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Articolo 6 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare). Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.

L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.

Articolo 7 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente). La parte promittente, assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazio-

ni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati,
dichiara espressamente che i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, in forza dei seguenti titoli:
* quanto alla p.lla 301 del foglio 19, giusta atto di acquisto, a rogito Notaio Luciano D'Alessandro già di Viterbo del 24 giugno 2010 rep.484980 registrato a Viterbo il 15 luglio 2010 al n.8520/1t e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 19 luglio 2010 al n.8303 di formalità;
quanto alla p.lla 2 del foglio 17 giusta atto di acquisto, a rogito Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo del 15 dicembre 2016 rep.5280 registrato a Viterbo il 16 dicembre 2016 al n.12677/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 19 dicembre 2016 al n.12765 di formalità.
La parte promittente, inoltre, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati,
dichiara che:
- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- il Terreno 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.);
- 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;
- non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, debitamente trascritti ad eccezione del patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), che la parte promittente venditrice dichiara avere valore meramente

formale e non sostanziale essendo state pagate e scadute le rate del prezzo di assegnazione;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;
- i terreni non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura e non sono stati percorsi dal fuoco;
Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.
In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.
Articolo 8 (Diritto di Accesso al Terreno). 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 9 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo). 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.
Il promissario avrà perciò la facoltà incondizionata di acce-

dere 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.
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 limitrofi 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 10 (Manleva in favore del Promittente). Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all'atto della stipula del contratto definitivo il promissario s'impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.
Articolo 11 (Condizioni Risolutive). Il presente contratto preliminare deve intendersi risolutivamente condizionato al mancato verificarsi entro il termine di 36 (trentasei) mesi, dalla stipula del presente atto, fatto salvo l'eventuale rinnovo del contratto, anche di uno solo dei seguenti eventi:
a) sussistenza della fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;
b) 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;
c) conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). 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;
d) l'ottenimento da parte degli Istituti Finanziatori coinvolti di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione

dell’Impianto.
L’atto definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato prima dell’inizio dei lavori dichiarato nell’atto autorizzativo amministrativo.
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico a spese della promissaria al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.
Articolo 12 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto). 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 i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che 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 tale ipotesi, il promissario Beneficiario 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
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
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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.
Articolo 13 (Imposte e spese). Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all’impianto staranno a carico del promissario.
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.

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 14 (Obblighi di Riservatezza). 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.

Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e permarrà per un egual periodo anche nel caso in il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.

Articolo 15 (Trattamento dei Dati Personali). 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 16 (Legge Applicabile e Foro Competente). 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.

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 Roma intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Articolo 17

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare Arcobaleno con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51

L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro – [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, per ogni ettaro di superficie effetivamente occupata dall'impianto così come individuata nel progetto preliminare, e verrà corrisposta in due rate annuali alla stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie.

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022

Firmato:

Arcangelo BOCCI

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n.26350 Raccolta n.13877

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor **BOCCI Arcangelo** nato a Viterbo (VT) il 24 gennaio 1983, residente in Vitorchiano (VT) Via Marmolada n. 1, impiegato codice fiscale dichiarato BCC RNG 83A24 M082G, il quale dichiara di essere di stato civile libero, titolare della carta d'identità n. CA29606GM rilasciata dal Comune di Vitorchiano in data 20 giugno 2020 con validità fino al 24 gennaio 2031;
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **“Pacifico Olivina S.R.L.”** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8 capitale sociale deliberato e sottoscritto pari ad Euro [redacted]) interamente versato, Partita IVA e codice fiscale 03158150213 e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bolzano n. 236913, numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura degli allegati data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore venti e minuti quarantacinque.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

Repertorio n.26349 **Raccolta n.13876**

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- **BOCCI Manuel** nato a Viterbo (VT) il giorno 8 gennaio 1981, residente in Arlena di Castro (VT) Via Roma n. 26/C, insegnante, codice fiscale BCC MNL 81A08 M082M, coniugato in regime di comunione legale dei beni ma dispone di bene personale,

di seguito denominato ***promittente***

– la società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito denominata ***promissario***

Premesso che:

a) il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili:

siti in Comune di ARLENA DI CASTRO (VT) e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 19.650 (diciannovemilaseicentocinquanta) metri quadrati, confinante con strada Ciocchetello di Sotto, particelle 301 e 303 del foglio 19, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 302** semin. irrig. cl.U ha 1.96.50 R.D.E. 223,26 R.A.E. 106,56

il tutto come identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera **"A"** a formarne parte integrante e sostanziale;

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 omnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù 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

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7035 mod. 1T

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 e 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 12. 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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, e da costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono quanto segue.

Articolo 1 (Oggetto del Contratto). Con la sottoscrizione del presente atto, il promittente signor BOCCI Manuel nella sua qualità di proprietario dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, =PROMETTE E SI OBBLIGA=, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario società "Pacifico Olivina S.R.L.", la quale, come sopra costituita e rappresentata, PROMETTE a sua volta DI ACCETTARE ED ACQUISTARE, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) sulla porzione quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal Promissario, della porzione immobiliare della maggiore consistenza, attualmente individuata come segue:

terreno **sito in Comune di ARLENA DI CASTRO (VT)** e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di 19.650 (diciannovemilaseicentocinquanta) metri quadrati, confinante con particelle 301 e 303 foglio 19, strada Ciocchetello di Sotto, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni

del detto Comune al **foglio 19 p.lla 302** semin. irrig. cl.U ha 1.96.50 R.D.E. 223,26 R.A.E. 106,56
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. Il promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati. Il proprietario 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 nelle vicinanze 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 (Area del diritto di superficie). Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.

Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie). Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di Euro [redacted] ([redacted]), per ogni ettaro effettivamente occupato per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. La rata verrà aggiornata annualmente secondo gli indici ISTAT.
Il Promissario Acquirente a tal proposito, dovrà fornire alla stipula del contratto definitivo apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa che garantisca il corrispettivo annuale dovuto e si rinnoverà anno in anno per tutta la durata del contratto definitivo.
Le parti contraenti convengono a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c un importo una tantum di

euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) ad ettaro.
Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la restituzione di quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.
Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo la superficie effettivamente occupata dall'impianto così come individuata nel progetto preliminare, e corrisponderà all'intera porzione dei terreni compresi all'interno della recinzione.
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.
La caparra confirmatoria di euro [redacted] ([redacted]) ad ettaro verrà detratta dal pagamento della prima rata che verrà corrisposta alla stipula del contratto definitivo.
Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria come sopra concordato, verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario sull'IBAN IT68P0200814502000401293464 intestato a BOCCI Manuel.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Articolo 4 (Durata del diritto di superficie). Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), con decorrenza dalla data del contratto definitivo salvo rinnovi.
Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 (dieci) anni.
Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio 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 come previsto dal DM 10 settembre 2010.
Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.
Articolo 5 (Durata del contratto preliminare). Il presente contratto preliminare avrà una durata di mesi 36 (trentasei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione.
Articolo 6 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare). Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.
L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.
Articolo 7 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente). La parte promittente, assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati,
dichiara espressamente che:
- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà,

giusta atto di donazione dal signor Bocci Lorenzo a rogito Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo in data 14 gennaio 2016 rep. 4194, registrato a Viterbo in data 15 gennaio 2016 al n. 387/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 19 gennaio 2016 al n.431 di formalità;
- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- il Terreno 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.);
- 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;
- non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, debitamente trascritti ad eccezione del patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), che risulta avere valore meramente formale e non sostanziale essendo state pagate e scadute le rate del prezzo di assegnazione;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;
- i terreni non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura e non sono stati percorsi dal fuoco;
Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.
In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna,

inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.

Articolo 8 (Diritto di Accesso al Terreno). 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 9 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo). 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.

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.

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 limitrofi 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 10 (Manleva in favore del Promittente). Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all'atto della stipula del contratto definitivo il promissario s'impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.

Articolo 11 (Condizioni Risolutive). Il presente contratto preliminare deve intendersi risolutivamente condizionato al mancato verificarsi entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla stipula del presente atto, fatto salvo l'eventuale rinnovo del contratto, anche di uno solo dei seguenti eventi:
a) sussistenza della fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;
b) 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;
c) conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). 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;
d) l'ottenimento da parte degli Istituti Finanziatori coinvolti di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto.
L'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato prima dell'inizio dei lavori dichiarato nell'atto autorizzativo amministrativo.
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico a spese della promissaria al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.
Articolo 12 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto). 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 i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che 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 tale ipotesi, il promissario Beneficiario 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
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
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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.

Articolo 13 (Imposte e spese). Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all'impianto staranno a carico del promissario.
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.
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 14 (Obblighi di Riservatezza). 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.
Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e permarrà per un egual periodo anche nel caso in il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.

Articolo 15 (Trattamento dei Dati Personali). 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 Priva-

cy”) 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 16 (Legge Applicabile e Foro Competente). 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.

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 Roma intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Articolo 17

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare Arcobaleno con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, per ogni ettaro di superficie effettivamente occupata dall'impianto così come individuata nel progetto preliminare, e verrà corrisposta in due rate annuali alla stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie.

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022

Firmato:

Manuel BOCCI

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n.26349 Raccolta n.13876

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- **BOCCI Manuel** nato a Viterbo (VT) il giorno 8 gennaio 1981, residente in Arlena di Castro (VT) Via Roma n. 26/C, insegnante, codice fiscale dichiarato BCC MNL 81A08 M082M, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione le-

gale dei beni e di disporre di bene personale titolare della carta d'identità n. AX1905880, rilasciata dal Comune di Arlena di Castro (VT) il 21 maggio 2016 con validità fino al 21 maggio 2026;

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8 capitale sociale deliberato e sottoscritto pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA e codice fiscale 03158150213 e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bolzano n. 236913, numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore venti e minuti venti.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **VENTURINI Stefano** nato a Arlena di Castro (VT) il 3 agosto 1950 residente in Arlena di Castro (VT) Viale del Prato n. 5, pensionato, codice fiscale VNT SFN 50M03 A412E, coniugato in regime di comunione legale dei beni e dispone di bene personale, di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7037 mod. 1T

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 Il Promittente, signor VENTURINI Stefano promette e si obbliga a vendere al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, 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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di
ARLENA DI CASTRO (VT) e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 19.680 (diciannovemilaseicentottanta) metri quadrati, confinante con strada, particelle 70, 73 tutte foglio 18, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 18 p.lla 71 di** ha 1.96.80 R.D.E. 223,61 R.A.E. 106,72
(di seguito, il “**Terreno**”)
ai fini dell’installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che ai allega al presente atto sotto la lettera "**A**", e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di [redacted] ([redacted])

[redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT43D0832773300000000001069 presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma intestato a VENTURINI Stefano, filiale di Tuscania.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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.

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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Arlena di Castro su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:
- successione legittima al proprio padre singor VENTURINI Carlo, nato ad Arlena di Castro (VT) il 19 luglio 1923 e deceduto il 16 gennaio 2001, denuncia registrata a Viterbo il 12 luglio 2001 al n.85 vol.1149 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 22 febbraio 2007 al n.2600 di formalità,
- successione legittima alla propria madre signora DE SANTIS Elva, che era nata ad Arlena di Castro (VT) il 13 giugno 1930 e deceduta il 20 settembre 2021, denuncia registrata a Viterbo il 12 gennaio 2022 al n.560624 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 17 gennaio 2022 n.381 di formalità.
(ii) Il Terreno 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) 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";
(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, debitamente trascritti;
(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 patiendi allo stesso derivanti;
(vi) 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;

(vii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
(viii) 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,
in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC:

Email: venturini.ste@libero.it

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.
9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare Arcobaleno con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.
Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
Stefano VENTURINI
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26351 Raccolta n.13878

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **VENTURINI Stefano** nato a Arlena di Castro (VT) il 3 agosto 1950 residente in Arlena di Castro (VT) Viale del Prato n. 5, pensionato, codice fiscale dichiarato VNT SFN 50M03 A412E, il quale dichiara di essere coniugato in regime di co-

munione legale dei beni e dispone di bene personale, titolare della carta d'identità n. AY2761555 rilasciata dal Comune di Arlena di Castro in data 3 marzo 2017 con validità fino al 3 agosto 2027,
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore tredici e minuti dieci.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

da una parte:

– la società **“Pacifico Olivina S.R.L.”** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted] interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**

dall'altra parte:

- **CORDELLA Massimiliano** nato a Viterbo (VT) il 17 ottobre 1968, residente in Tuscania (VT) Via Fausto Coppi n. 74, imprenditore agricolo, codice fiscale CRD MSM 68R17 M082K, di stato civile libero

di seguito nominato anche **“Promittente”** relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo I) del presente contratto;

- **CORDELLA Federica** nata a Tuscania (VT) il 27 marzo 1974, residente in Tuscania (VT) Via Perusini n. 18, coltivatrice diretta, codice fiscale CRD FRC 74C67 L310J, coniugata in regime di separazione dei beni;

di seguito nominata anche solo e più semplicemente **“Promittente”** relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo II) del presente contratto;

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, **“Parte”** e, congiuntamente, **“Parti”**.

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

TITOLO I

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 Il "Promittente", signor CORDELLA Massimiliano, =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al "Promissario", società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

a) terreno sito in Comune di

ARLENA DI CASTRO (VT)

e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 71.010 (settantunomiladieci) metri quadra-

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7033 mod. 1T

ti, confinante con strada per due lati, particelle 109, 118, 119, 51, 53, 48, tutte Foglio 18, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 18**

- **particella 89** di ha 00.46.40 R.D.E. 39,54 R.A.E. 13,18;
- **particella 108** di ha 01.00.00 R.D.E. 85,22 R.A.E. 28,41;
- **particella 47** di ha 02.58.50 R.D.E. 220,28 R.A.E. 73,43;
- **particella 52** di ha 02.03.80 R.D.E. 173,67 R.A.E. 57,89;
- **particella 94** di ha 00.42.90 R.D.E. 36,56 R.A.E. 12,19;
- **particella 95** di ha 00.42.80 R.D.E. 36,47 R.A.E. 12,16;
- **particella 96** di ha 00.07.80 R.D.E. 6,65 R.A.E. 2,22;
- **particella 97** di ha 00.07.90 R.D.E. 6,73 R.A.E. 2,24;

b) terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 27.160 (ventisettemilacentosessanta) metri quadrati, confinante con particelle 62, 64, 45 Foglio 42, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 particella 63** di ha 02.71.60 R.D.E. 266,51 R.A.E. 91.18

(di seguito, il “**Terreno**”)

ai fini dell’installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dei terreni promessi in vendita, agli estratti di mappa allegati al presente atto sotto la lettera “**A**” e "**B**", che costituiscono 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.

L'acquisto sarà fatto a corpo e non a misura.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il “**Termine**”) presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del Terreno di metri quadrati 98.170 (novantottomilacentosettanta) ad Euro [redacted] ([redacted]) (di seguito, il “**Prezzo**”).

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà ef-

fettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:
(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, pari ad Euro [redacted] ([redacted]) sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.
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.
Le parti contraenti, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di 3.435,95 (tremilaquattrocentotrentacinque virgola novantacinque) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT10Y0306973300100000003251 presso banca Intesa San-Paolo, filiale di Tuscania intestato a CORDELLA Massimiliano.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.
Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

TITOLO II

Articolo 1/B - OGGETTO

1.1/B La parte "Promittente", signora CORDELLA Federica, =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al Promissario, la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 ed esclusiva proprietà del terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT) e precisamente:

a) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 27.160 (ventisettemilacentosessanta) metri quadrati, confinante con strada, particelle 43, 58, 59 61 tutte Foglio 42, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 particella 60** di ha 02.71.60 R.D.E. 266,51 R.A.E. 91,18;

b) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 26920 (ventiseimilanovecentoventi) metri quadrati, confinante con strada, particelle 44, 63, tutte Foglio 42, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 particella 62** di ha 2.69.20 R.D.E. 264,16 R.A.E. 90,37

(di seguito, il "**Terreno**")

ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2/B Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "**C**", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3/B Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale dei terreni.

L'acquisto sarà fatto a corpo e non a misura.

1.4/B 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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania,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.

Articolo 2/B - PREZZO

2.1/B Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted]) per ettaro di Terreno, per un corrispettivo complessivo pari, per l'intera estensione del terreno di metri quadrati 54.080 (cinquantaquattromilaottanta) ad Euro [redacted] ([redacted]) (di seguito, il "**Prezzo**"),

2.2/B Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]

[redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;

(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, pari ad Euro [redacted] ([redacted]) sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

2.3/B 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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT71R0306973300000010062397 intestato a CORDELLA Federica, presso Intesa SanPaolo di Tuscania.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 e 1.4/B 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 qualsi-

voglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promittente di trattenere l'importo della caparra.

3.3 Le Parti sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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.

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 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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie 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.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

L'accesso al Terreno ed il passaggio su quest'ultimo dovranno essere preceduti da preavviso al Promittente Eventuali danni arrecati al Terreno per effetto dei lavori di analisi saranno congruamente indennizzati, qualora debitamente provati dal Promittente, tramite perizia agronomica di tecnico incaricato di comune accordo dalle parti.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Tuscania e di Arlena di Castro su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 La parte Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

* **il signor CORDELLA Massimiliano (come sopra generalizzato),** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo I) del presente atto come segue :

- quanto alla p.lla 52 Foglio 18 del Comune di Arlena di Castro giusta atto di acquisto a rogito Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania in data 18 dicembre 2008 rep. 15746 registrato a Viterbo il 2 gennaio 2009 al n.25/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 2 gennaio 2009 al n.72 di formalità;

quanto alle p.lle 89, 47, 94, 95 e 97 Foglio 18 del Comune di Arlena di Castro giusta atto di acquisto a rogito Notaio Ludovico Perna del 6 agosto 2001 rep.87872 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 9 agosto 2001 al n.8293 di formalità;
quanto alla p.lla 108 Foglio 18 del comune di Arlena di Castro giusta atto di acquisto a rogito Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania in data 5 febbraio 2008 rep.14801 registrato a Viterbo il 19 febbraio 2008 al n.2988/1t e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 5 marzo 2008 al n.2503 di formalità ed in data 13 giugno 2022 al n 7786 di formalità;
- quanto al terreno distinto al C.T. del comune di Tuscania al foglio 42 particella 63 per atto di compravendita a rogito Notaio Ludovico Perna in data 25 settembre 2001 rep.92248 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 20 ottobre 2001 al n.10296 di formalità, e successivo atto di rettifica a mio rogito in data 7 giugno 2022 Rep. 26329 in corso di registrazione perchè nei termini.
* la **signora CORDELLA Federica (come sopra generalizzata)**, con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo II) del presente atto come segue:
- atto di acquisto a rogito Notaio Ludovico Perna di Roma in data 17 dicembre 2002 rep. 139346, registrato a Roma in data 24 dicembre 2022 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 3 gennaio 2003 al n. 171 di formalità.
(ii) 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio", 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) 2.2B punto (i);
(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, debitamente trascritti ad eccezione delle seguenti formalità:
*** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui**

al titolo I)
* servitù di metanodotto a favore di SNAM SPA (sede Milano c.f. 00771870151) gravante sul terreno distinto al foglio 18 p.lla 52, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Jemma Andrea di Roma in data 8 maggio 1991 rep.36809 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 3 giugno 1991 al n.6091 di formalità;
* servitù di metanodotto a favore di SNAM SPA (sede Milano c.f. 00153220249) gravante sui terreni distinti al foglio 18 p.lle 95 e 97, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Jemma Andrea di Roma in data 27 aprile 1992 rep.40282 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 19 maggio 1992 al n.5823 di formalità;
* servitù di metanodotto a favore di SNAM SPA (sede Milano c.f. 00771870151) gravante sui terreni distinti al foglio 18 p.lle 89, 96, 47, e 94 , costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Jemma Andrea di Roma in data 8 maggio 1991 rep.36808 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 3 giugno 1991 al n.6090 di formalità;
* patto di riservato dominio a favore della Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana, con sede in Arlena di Castro (VT), risultante in ditta catastale all'impianto meccanografico sulle p.lle 89, 108, 47, 94, 95, 96, 97, avente valore meramente formale e non sostanziale;
* patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, sul terreno sito in Tuscania distinto al C.T. del detto Comune al Foglio 42 particella 63 che la parte Promittente si obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore.
*** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo II):**
- patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, che la parte Promittente si obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore;

(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 pati-

ti e patiendi allo stesso derivanti;
(v) per quanto di sua conoscenza, 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) 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;
(vii) per quanto di sua conoscenza, nel Terreno non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
(viii) 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,
in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;
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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC: massimiliano.cordella@pec.agritel.it

Email: massimilianocordella@virgilio.it

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che per la stipula del preliminare di cui al titolo I) la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "Arcobaleno" con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita;
- che per la stipula del preliminare di cui al titolo II) la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973,

residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.
Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Allegato B - Estratto di mappa catastale
Allegato C - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022
Firmato:
CORDELLA Massimiliano
Federica CORDELLA
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26348 Raccolta n.13875

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **CORDELLA Massimiliano** nato a Viterbo (VT) il 17 ottobre 1968, residente in Tuscania (VT) Via Fausto Coppi n. 74, imprenditore agricolo, codice fiscale dichiarato CRD MSM 68R17 M082K, il quale dichiara di essere di stato civile libero;
titolare della carta d'identità n. CA50694CG rilasciata dal Comune di Tuscania in data 18 settembre 2018 con validità fino al 17 ottobre 2028;
- **CORDELLA Federica** nata a Tuscania (VT) il 27 marzo 1974, residente in Tuscania (VT) Via Perusini n. 18, codice fiscale dichiarato CRD FRC 74C67 L310J, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, titolare della carta d'identità n. CA68814IW rilasciata dal Comune di Tuscania in data 25 maggio 2021 con validità fino al 27 marzo 2032;
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio

data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura degli allegati data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore diciannove e minuti cinquantuno.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- FANI CIOTTI Luigi nato a Viterbo (VT) il 14 dicembre 1938, residente in Roma (RM) Via dei Monti Parioli n. 46 int. 13, pensionato, codice fiscale FNC LGU 38T14 M082M, coniugato in regime di separazione dei beni,
di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7144 mod. 1T

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 Il "Promittente", signor FANI CIOTTI Luigi =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =ACCETTA PROMETTE E SI OBBLIGA AD ACQUISTARE= - per sé o per persona da nominare, ai sensi dell’art. 1401 cod. civ., entro i 15 (quindici) giorni anteriori alla data di stipula del Contratto Definitivo - la proprietà piena ed esclusiva del terreno o della porzione di terreno quale risulterà da idoneo frazionamento, e dunque, esclusa una porzione non superiore alla superficie di circa cinquanta metri quadrati, come in appresso meglio indicata, attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di 184.450 (centottantaquattromilaquattrocentocinquanta) metri quadrati, confinante con particella 12 Foglio 47, Strada Consorziale, proprietà Fani Ciotti Giovanni,
salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 47 p.lla 11,** semin. irrig. cl.2 ha 18.44.50 R.D.E. 3.095,97 R.A.E. 1.190,76.

(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 che si allega al presente atto sotto la lettera **“A”**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'intera superficie catastale o, eventualmente, la porzione frazionata dei terreni. L'acquisto sarà fatto a corpo e non a misura.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il “**Termine**”) presso il Notaio Anna Laura Palettti di Tuscania, 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno per un corrispettivo complessivo pari, per l’intera estensione del Terreno di metri quadrati 184.450 (centottantaquattromilaquattrocentocinquanta) ad **Euro [redacted] ([redacted])** (di seguito, il “**Prezzo**”).

Ogni anno, fino alla data di stipula del contratto definitivo, verrà rivalutato il detto corrispettivo al 100% (cento per cento) dell’incremento istat dell’anno precedente dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l’importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato dal Promissario al Promittente a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell’art. 1385 c.c. (la “**Caparra**”) tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

(ii) l'importo di Euro [redacted]) pari ad Euro [redacted]) per ettaro di Terreno mediante bonifico bancario in favore del Promittente entro il 21 Giugno 2024, a titolo di ulte-

riore caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c.
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.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato entro e non oltre il 21 giugno 2022 in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT84X0306914512000010061634 presso Intesa SanPaolo SPA intestato a FANI CIOTTI Luigi.
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di ulteriore caparra confirmatoria verrà versato entro e non oltre il 20 giugno 2024 in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT84X0306914512000010061634 presso Intesa SanPaolo SPA intestato a FANI CIOTTI Luigi;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo mediante bonifico bancario sull'IBAN IT84X0306914512000010061634 ovvero mediante consegna di uno o più assegni circolari intestati a Promittente.
Il Proprietario rinuncia, ora per allora, e stante l'integrale pagamento in sede di atto di compravendita, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.
Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 o delle caparre.
3.3 Le Parti sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei)**

mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le “Condizioni Risolutive”)

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, e della legge 14 agosto 1971 n.817 art.7 da parte dei proprietari dei fondi confinanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata.

Le Condizioni Risolutive sono poste nell’esclusivo interesse del Promissario che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al Promittente.

Nell’interesse del Promittente viceversa, il contratto dovrà intendersi risolto in caso di mancato puntuale pagamento di ogni corrispettivo economico posto a carico del Promissario. Il Promittente dovrà darne comunicazione scritta al Promissario e da quel momento il contratto dovrà considerarsi come risolto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c..

Nel caso 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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di ra-

to e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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 relativa dichiarazione di assenso, nel rispetto di quanto convenuto nel presente contratto, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Tuscania su cui insiste il Terreno. Le attività di richiesta e ritiro del certificato di destinazione urbanistica nonché la verifica di tutti i vincoli e usi civici eventuali, saranno effettuate, comunque, a cura e spese del Promissario, non assumendosi il Promittente alcuna responsabilità al riguardo.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

- successione legittima alla propria zia Fani Ciotti Laura, nata a Napoli (NA) il 25 giugno 1892 e deceduta a Parigi il 26 giugno 1973, denuncia registrata a Viterbo al n.36 vol.490, trascritta a Viterbo in data 21 marzo 1974 al n.2906 di formalità;
- successione legittima a Fani Ciotti Tommaso nato a Napoli (NA) il 26 febbraio 1895 e deceduto in Viterbo il 28 agosto 1981 denuncia registrata a Viterbo il 2 giugno 1982 al n.12 vol.634 e trascritta a Viterbo il giorno 8 giugno 1982 al n.6034 di formalità;
- ai signori FANI Girolamo nato a Roma (RM) 25 maggio 1926 e Fani Ciotti Luigi nato a Viterbo (VT) 14 dicembre 1938 per

i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, giusta atto di divisione a rogito Notaio Mario De Facendis in data 28 gennaio 1982 rep.152376 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 12 febbraio 1982 al n.1758 di formalità;
- ai signori FANI CIOTTI Giovanni nato a Viterbo il 24 gennaio 1935, FANI CIOTTI Teresa nata a Roma il 4 aprile 1932, FANI CIOTTI Luigi (sopra generalizzato) per i diritti pari 2/16 (due sedicesimi) ciascuno, ed ai signori LAZZARINI Paolo nato a Roma il 8 giugno 1954 e LAZZARINI Luigi nato a Roma il giorno 8 gennaio 1960, per i diritti pari ad 1/16 (un sedicesimo) ciascuno, in forza di successione legittima al signor FANI Girolamo (sopra generalizzato), deceduto il 27 aprile 2014, denuncia registrata a Viterbo il 20 aprile 2015 al n.1048 vol.9990 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 3 luglio 2015 al n.6388 di formalità e successiva nota in rettifica trascritta il 3 luglio 2015 al n.6388 di formalità;
- al signor FANI CIOTTI Luigi in esclusiva proprietà, giusta atto di divisione a rogito Notaio Lorenzo Mottura di Viterbo del 2 dicembre 2015 Rep. 3796 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 4 dicembre 2015 al n. 11593 di formalità.
(ii) il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano attività permanente 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";
(iv) sul Terreno non gravano 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 contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto con il signor Pasqualetti Giuseppe nato a Viterbo (VT) il giorno 8 novembre 1977, c.f. PSQ GPP 77S08 M082C, in data 21 novembre 2017, avente la durata di anni 5 (cinque) con scadenza il 9 novembre 2022, registrato all'agenzia delle Entrate di Viterbo in data 11 dicembre 2017 al n. 17121111195166924. Eventuali rapporti di affitto agrario successivi a tale data dovranno essere comunicati dal Promitten-

te al Promissario e dovranno prevedere come data di scadenza e rilascio una data compresa nel termine dei 36 (trentasei) mesi di validità del presente contratto. Il Promissario potrà opporsi alla stipula di tali contratti indennizzando il Promittente del mancato guadagno relativo al corrispettivo dei rapporti agrari.

(v) 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;

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

(vii) 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 a quanto sopra, il Promittente si impegna, inoltre:

(i) a non porre in essere attività agricole e/o edilizie che possano 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 onorare tutti gli obblighi di natura fiscale derivanti dalla proprietà dei Terreni, pagando ogni importo dovuto a titolo di imposte dirette e indirette ai sensi della legislazione applicabile.

(iii) a mantenere la destinazione dei terreni come agricoli fino al Contratto Definitivo e tale impegno viene assunto anche dal Promissario.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

e-mail: daniela.ionita@libero.it

Per il Promissario:

PEC pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano ognuno per la propria parte, che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare Arcobaleno con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più

I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.
Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
Luigi FANI CIOTTI
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26357 Raccolta n.13884

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- il signor **FANI CIOTTI Luigi** nato a Viterbo (VT) il 14 dicembre 1938, residente in Roma (RM) Via dei Monti Parioli n. 46 int. 13, pensionato, codice fiscale dichiarato FNC LGU 38T14 M082M, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, titolare della carta d'identità n. AY2474961 rilasciata dal Comune di Roma in data 2 dicembre 2016 con validità fino al 14 dicembre 2026,
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore diciotto e minuti quindici.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato **"Promissario"**
dall'altra parte:
- il signor **FODERINI Nazareno** nato a Piansano (VT) il 1 agosto 1964, codice fiscale FDR NRN 64M01 G571R, impiegato,
- la signora **COLELLI Loredana** nata a Piansano (VT) il 16 marzo 1973, codice fiscale CLL LDN 73C56 G571S, bracciante agricola
entrambi residenti in Piansano (VT) Via F. Falesiedi n. 21,
coniugati in regime di separazione dei beni,
di seguito nominati “Parte **Promittente**” con riferimento al preliminare di cui al Titoli I del presente atto;
- **COLELLI Nazareno** nato a Piansano (VT) il 4 novembre 1944 residente in Piansano (VT) Via Santa Lucia n. 151, pensionato, codice fiscale CLL NRN 44S04 G571K, coniugato in regime di comunione legale dei beni e dispone di bene personale
di seguito nominato “Parte **Promittente**” con riferimento al preliminare di cui al Titoli II del presente atto;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

TITOLO I

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signori FODERINI Nazareno e COLELLI Loredana per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) cadauno ed unitamente per l'intero =PROMETTONO E SI OBBLIGANO A VENDERE= al Promissario, la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7143 mod. 1T

terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:

a) - appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di 53.558 (cinquantatremilacinquecentocinquantotto) metri quadrati, confinante con strada, particelle 180, 51, 67 e 68, distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lle**

- 177, semin. cl.2 ha 1.33.87 R.D.E. 131,36 R.A.E. 44,94

- 178, semin. cl.2 ha 1.34.91 R.D.E. 132,38 R.A.E. 45,29

- 50, semin. irrig. cl.1 ha 2.66.80 R.D.E. 558,05 R.A.E. 192,91

b) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 25230 (venticinquemiladuecentotrenta) confinante con strada, particelle 30 e 31 foglio 42, salvo altri, distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 42 particella 31,** semin. irrig. cl.1 ha 2.52.30 R.D.E. 527,72 R.A.E. 182,42

(di seguito, il "**Terreno**")

ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**")

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato

a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la **"Caparra"**) dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del promittente entro e non oltre il 21 giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.
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.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT56O0306973230000010061295 intestato a Colelli Nazareno.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.
Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

TITOLO II

Articolo 1/B - OGGETTO

1.1B La parte "Promittente", signor COLELLI Nazareno =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al Promissario, la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione

immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

terreno sito in Comune di **TUSCANIA (VT)** e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di 24.990 (ventiquattromilanovecentonovanta) metri quadrati, confinante con particelle 34, 35, 37, 31 Foglio 42, strada, salvo altri; distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42 p.lle:**

- 32 di ha 2.05.10 r.d.e. 429,00 r.a.e. 148,30

- 33:

AA di ha 00.41.01 r.d.e. 85,78 r.a.e. 29,65

AB di ha 00.03.79 r.d.e. 3,72 r.a.e. 1,27

(di seguito, il "**Terreno**")

ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2/B Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3/B Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a corpo e non a misura.

1.4/B 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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2/B - PREZZO

2.1/B Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**") e dunque per la somma complessiva pari ad Euro [redacted] ([redacted]).

2.2/B Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] pari ad Euro [redacted] per ettaro di Terreno sarà versato a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del promittente entro e non oltre il 21

giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, pari ad Euro [redacted] ([redacted]) sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

2.3/B 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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT56O0306973230000010061295 intestato a COLELLI Nazareno.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 e 1.4/B 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei)**

mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le “Condizioni Risolutive”)

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.

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 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.

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte "Promittente" conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell’Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i so-

pralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

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

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

* ai **signori FODERINI Nazareno e COLELLI Loredana (come sopra generalizzati),** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo I) del presente atto come segue :

quanto ai terreni distinti al foglio 42 p.lle 177 e 178, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Paola Lanzillo di Ronciglione del 24 febbraio 2014 rep. 29236 registrato a Viterbo il 25 febbraio 2014 al n.1663/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 26 febbraio 2014 al n.2128 di formalità;

quanto ai terreni distinti al foglio 42 p.lle 50 e 31, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Paola Lanzillo di Ronciglione del 2 ottobre 2007 rep.21420 registrato a Viterbo il 17 ottobre 2007 al n.12014/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 18 ottobre 2007 al n.14166 di formalità.

* al **signor COLELLI Nazareno (come sopra generalizzato),** giusta atto di acquisto a rogito Gilberto Colalelli in data 8 febbraio 1985 rep. 81340 registrato a Roma il 26 febbraio 1985 al n.8318 serie 1A e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 8 marzo 1985 al n.2288 di formalità;

(ii) il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano attività permanente 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio", (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, debitamente trascritti ad eccezione:

* con riferimento ai terreni distinti al C.T. del Comune di Tuscania al Foglio 42 particelle 177, 178, 50 e 31 del patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, che la parte Promittente si obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore.
* con riferimento ai terreni distinti al C.T. del Comune di Tuscania al Foglio 42 particelle 32 e 33 del patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, che la parte Promittente si obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore;

(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;

(vi) 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;

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

(viii) 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, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità pe-

nali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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

(i) a non porre in essere attività che possano 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 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.

Articolo 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 comunica-

ta per iscritto al Promittente mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione. Ogni eventuale spesa connessa alla cessione del contratto resta a carico del Promissario.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC:

Email: foderini@unitus.it

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finan-

ziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che per la stipula del preliminare di cui al titolo I) la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.
* Che per la stipula del preliminare di cui al titolo II) la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "Arcobaleno" con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita e comunque non prima dell'avvenuto pagamento dell'importo convenuto per la cessione del terreno con il Promissario acquirente nella misura sopra indicata
Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Allegato B - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
FODERINI Nazareno
Loredana COLELLI
COLELLI Nazareno
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26356 Raccolta n.13883

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rap-

presentate della società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

- il signor **FODERINI Nazareno** nato a Piansano (VT) il 1 agosto 1964, codice fiscale dichiarato FDR NRN 64M01 G571R, impiegato, titolare della carta d'identità n. AX1886570 rilasciata dal Comune di Piansano in data 14 agosto 2015 con validità fino al 1 agosto 2026

- la signora **COLELLI Loredana** nata a Piansano (VT) il 16 marzo 1973, codice fiscale CLL LDN 73C56 G571S, bracciante agricola, titolare della carta d'identità n. AT0450094 rilasciata dal Comune di Piansano in data 11 gennaio 2013 con validità fino al 16 marzo 2023;

entrambi residenti in Piansano (VT) Via F. Falesiedi n. 21,

i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni,

- **COLELLI Nazareno** nato a Piansano (VT) il 4 novembre 1944 residente in Piansano (VT) Via Santa Lucia n. 151, pensionato, codice fiscale CLL NRN 44S04 G571K, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale, titolare della patente di guida n. U12N14341H rilasciata dal MIT - UCO in data 26 agosto 2019 con validità fino al 4 novembre 2022;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura degli allegati data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore diciassette.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

da una parte:

– la società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**

dall'altra parte:

- **SCIARRETTI Gianni** nato a Viterbo (VT) il giorno 11 giugno 1967, residente in Tuscania (VT) Via Caduti di Nassiryia n. 24, codice fiscale SCR GNN 67H11 M082X, coniugato in regime di comunione legale dei beni e disponente di bene personale;

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

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

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

PREMESSO:

- che il signor SCIARRETTI Gianni è proprietario di un terreno agricolo sito in Comune di Tuscania (VT) della superficie catastale complessiva di 35.220 (trentacinquemiladuecentoventi) metri quadrati distinto al C.T. del detto Comune al Foglio 42 particelle 102 e 105;
- che, sulla particella 105 del Foglio 42 insiste un pozzo regolarmente denunciato alla Regione Lazio ex Genio Civile in data 1 ottobre 1994 prot. n. 9424;
- che le parti sono venute nella determinazione di sottoscrivere un preliminare di vendita avente ad oggetto la porzione di 35.170 (trentacinquemilacentosettanta) metri quadrati del terreno di cui sopra, quale sarà individuata a propria cura e spese, dal signor Sciarretti Gianni a mezzo di frazionamento effettuato tramite tecnico di sua fiducia, esclusa, dunque, l'area occupata dal pozzo de quo, pari a circa 50 (cinquanta) metri quadrati, che rimarrà di proprietà della parte Promittente.

Tutto ciò premesso e da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono quanto segue:

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signor SCIARRETTI Gianni =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al "Promissario" la so-

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7031 mod. 1T

cietà "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di 35.170 (trentacinquemilacentosettanta) metri quadrati del Terreno, quale sarà individuata a mezzo di idoneo frazionamento effettuato, tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promittente", ed effettuato a sua cura, spese e responsabilità, della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Tuscania (VT) della superficie catastale complessiva di 35220 (trentacinquemiladuecentoventi) metri quadrati, confinante con strada, particella 100, 171 Foglio 42, strada per tre lati, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 42**
- particella 102 di ha 02.12.80 R.D.E. 335,20 R.A.E. 153,86
- particella 105 di ha 01.39.40 R.D.E. 219,58 R.A.E. 100,79;
(di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa con evidenziato in colore blu il bene in oggetto allegato al presente atto sotto la lettera "**A**", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto la superficie di 35.170 (trentacinquemilacentosettanta) metri quadrati.
L'acquisto sarà fatto a corpo e non a misura.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno per un corrispettivo complessivo pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per l'intera estensione del Terreno di metri quadrati 35.170 (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà ef-

fettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:
(i) l'importo di Euro [redacted] pari ad Euro [redacted] per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, di Euro [redacted] sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.
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.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di [redacted] da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT67F0306973300100000003282 intestato a SCIARRETTI Gianni.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.
- che la residua somma di Euro [redacted] verrà regolata in un'unica soluzione alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo al Proprietario, che rilascerà la relativa quietanza.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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.

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 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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappre-

sentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

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

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

- la quota pari ad 1/3 (un terzo) del terreno distinto al foglio 42 p.lla 102 e la quota pari ad 1/6 (un sesto) del terreno distinto al foglio 42 p.lla 105, in forza di successione legittima al proprio padre Sciarretti Serafino nato a Tessennano (VT) il 27 settembre 1943 e deceduto il 3 luglio 2018, giusta denuncia registrata a Viterbo il 13 dicembre 2018 al n. 2714 vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 27 agosto 2021 al n.11578 di formalità;
- la residua quota pari a 2/3 (due terzi) del terreno distinto al foglio 42 p.lla 102 e pari a 5/6 (cinque sesti) del terreno distinto al foglio 42 p.lla 105, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 11 dicembre 2019 rep. 61965 registrato a Viterbo il 10 gennaio 2020 al n.187/1T e trascritto presso l'Agenzia del Terri-

torio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 10 gennaio 2020 al n.231 di formalità.

(ii) Il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgono attività permanente 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. Il Promittente da mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio", (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, debitamente trascritti;

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) 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;

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

(viii) 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,
in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre:

(i) di non essere stato oggetto di indagini o condanne pena-

li 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;

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

(i) a non porre in essere attività che possano 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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 7 – PATTI ULTERIORI

7.1 Qualunque modifica o eventuale integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso dovrà es-

sere 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.

Articolo 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.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

Email: sciarrettigianni@gmail.com

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania na-

ta a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.
La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.
Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022
Firmato:
SCIARRETTI Gianni
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26346 Raccolta n.13873

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **SCIARRETTI Gianni** nato a Viterbo (VT) il giorno 11 giugno 1967, residente in Tuscania (VT) Via Caduti di Nassiryia n. 24, coltivatore diretto, codice fiscale dichiarato SCR GNN 67H11 M082X, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale, titolare della carta d'identità n. CA69042BF rilasciata dal Comune di Tuscania in data 3 maggio 2018 con validità fino al giorno 11 giugno 2028;
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore diciotto e minuti venticinque.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **PASCUCCI Enrico** nato a Tuscania (VT) il 26 febbraio 1955, residente in Tuscania (VT) Via Cesare Leonardi n. 27, agricoltore, codice fiscale PSC NRC 55B26 L310A,
- **SILI Maria Adelaide** nata a Tuscania (VT) il 15 luglio 1956, residente in Tuscania (VT) Via Cesare Leonardi n. 27, casalinga, codice fiscale SLI MDL 56L55 L310D
coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro
- **PASCUCCI Maria Teresa** nata a Tuscania (VT) il 20 luglio 1952, residente in Tuscania (VT) Via P. Toscanelli n. 9, casalinga, codice fiscale PSC MTR 52L60 L310L,
- **POMPEI Franco** nato a Tuscania (VT) il 13 novembre 1950, residente in Tuscania (VT) Via P. Toscanelli n. 9, codice fiscale PMP FNC 50S13 L310U,
coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente "**Promittente**";
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**".

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signori PASCUCCI Enrico, SILI Maria Adelaide, per la quota pari a 2/4 (due quarti) i signori PASCUCCI Maria Teresa e POMPEI Franco per la residua quota pari a 2/4 (due quarti) ed unitamente per l'intero =PROMETTONO E SI OBBLIGANO A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7030 mod. 1T

per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 26.520 (ventiseimilacinquecentoventi) metri quadrati, confinante con particelle 20, 22 Foglio 43, strada, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 43 particella 21,** di ha 02.65.20 R.D.E. 445,13 R.A.E. 171,21 (di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", e costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:
(i) l'importo complessivo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di 928,20 (novecentoventotto virgola venti) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione come segue:
- quanto alla somma di Euro [redacted] mediante bonifico bancario sull'IBAN IT22L0306973300100000001614 presso la banca Intesa SanPaolo di Tuscania intestato a PASCUCCI Enrico e SILI Maria Adelaide;
- quanto alla somma di Euro [redacted] mediante bonifico bancario sull'IBAN IT79P0306973300100000003204 presso la Banca Intesa SanPaolo spa filiale di Tuscania intestato a PASCUCCI Maria Teresa e POMPEI Franco.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare

alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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.

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 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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 Il Promittente autorizza sin da ora, espressamente, il Promissario a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ot-

tenimento dei permessi e delle autorizzazioni, e si obbliga a fornire ogni dichiarazione di assenso, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

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

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in giusta atto di acquisto a rogito Notaio Luciano D'Alessandro già di Viterbo del 6 settembre 1990 rep.146632 registrato a Viterbo il 26 settembre 1990 al n.5110 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 11 settembre 1990 al n.8316 di formalità.

(ii) Il Terreno non 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 attività permanente 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. Il Promittente da mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio"; (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, debitamente trascritti, ad eccezione del patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio nascente dall'originario atto di assegnazione trascritto a Viterbo il 23 marzo 1955 al n.1727 di formalità e successivo atto di riscatto trascritto il 17 giugno 1971 al n.4411 di formalità, che la parte promittente si obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore.

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) 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;

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

(viii) 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,

in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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

(i) a non porre in essere attività che possano influenzare lo sviluppo, l'operatività o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denomina-

ti 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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC: emilio-pac@hotmail.it

Email: /

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.

La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

Allegati:

Allegato A - Estratto di mappa catastale

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022

Firmato:
PASCUCCI Enrico
PASCUCCI Maria Teresa
POMPEI Franco
SILI Maria Adelaide
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26345 Raccolta n.13872

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **PASCUCCI Enrico** nato a Tuscania (VT) il 26 febbraio 1955, residente in Tuscania (VT) Via Cesare Leonardi n. 27, agricoltore, codice fiscale PSC NRC 55B26 L310A, titolare della carta d'identità n. AU1725675 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 9 gennaio 2014 con validità fino al 26 febbraio 2024;
- **SILI Maria Adelaide** nata a Tuscania (VT) il 15 luglio 1956, residente in Tuscania (VT) Via Cesare Leonardi n. 27, casalinga, codice fiscale SLI MDL 56L55 L310D, titolare della carta d'identità n. AV8500548 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 16 aprile 2015 con validità fino al 15 luglio 2025 coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro
- **PASCUCCI Maria Teresa** nata a Tuscania (VT) il 20 luglio 1952, residente in Tuscania (VT) Via P. Toscanelli n. 9, pensionata, codice fiscale PSC MTR 52L60 L310L, titolare della carta d'identità n. AT0468551 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 10 maggio 2013 con validità fino al 20 luglio 2023;
- **POMPEI Franco** nato a Tuscania (VT) il 13 novembre 1950, residente in Tuscania (VT) Via P. Toscanelli n. 9, pensionato, codice fiscale PMP FNC 50S13 L310U, titolare della carta d'identità n. AU1725407 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 17 settembre 2013 con validità fino al 13 novembre 2023

coniugati in regime di comunione legale dei beni tra loro;
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore diciotto.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted] interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **VITTORANGELI Francesca** nata a Tuscania (VT) il 7 maggio 1956 residente in Tuscania (VT) Via Enrico Toti n. 13, codice fiscale VTT FNC 56E47 L310J, coniugata in regime di comunione legale dei beni e disponente di bene personale;
- **VITTORANGELI Giulio** nato a Tuscania (VT) il 18 dicembre 1953, residente in Tuscania (VT) Via Petrella n. 18, codice fiscale VTT GLI 53T18 L310B, celibe
di seguito nominati anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7027 mod. 1T

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signori VITTORANGELI Francesca e VITTORANGELI Giulio per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) cadauno = PROMETTONO E SI OBBLIGANO A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di eventuale frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario" ed a sue spese, della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di 53410 (cinquantatremilaquattrocentodieci) metri quadrati, confinante con strada, particelle 10, 13 tut-

te Foglio 43, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 43**
- particella 11 di ha 02.69.70 R.D.E. 264,65 R.A.E. 90,54
- particella 12 di ha 02.64.40 R.D.E. 259,45 R.A.E. 88,76;
(di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega sotto la lettera "**A**", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:
(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;
(ii) la rimanente parte del Corrispettivo, sarà versata dal Promissario al Promittente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e

rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo complessivo di Euro [redacted]), da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria, verrà versato entro e non oltre il 20 giugno 2022, mediante bonifico bancario sull'IBAN IT02U0893173300000021037809 presso la Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Italiano filiale di Tuscania, intestato a VITTORANGELI Francesca e VITTORANGELI Giulio.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alla condizione risolutiva ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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 dipen-

denti 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.

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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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,

4.2 Durante il solo periodo di vigenza del presente contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove i Promittenti Venditori abbiano effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno, il Promissario Acquirente si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'impianto superiore a 60 (sessanta) giorni. Nella ipotesi in cui i Promittenti Venditori non abbiano la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Acquirente si impegna a pagare un indennizzo che si va ad aggiungere al

prezzo di vendita di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro effettivamente coltivato.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:

* quanto alla p.lla 11, giusta atto di donazione della nuda proprietà dalla propria madre signora Aquilani America nata a Tuscania (VT) 22 giugno 1930 per Notaio Giuseppe Benigni già di Viterbo in data 11 settembre 1991 rep. 42518 registrato a Viterbo il 26 settembre 1991 al n.5796 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 4 ottobre 1991 al n.10013 di formalità, e successiva riunione di usufrutto a seguito del decesso della donante avvenuto in data 1 maggio 2015;

* quanto alla p.lla 12, giusta atto di donazione della nuda proprietà dal proprio padre Vittorangeli Ugo nato a Tuscania (VT) 5 novembre 1924, per Notaio Giuseppe Benigni già di Viterbo in data 11 settembre 1991 rep.42519 registrato a Viterbo il 26 settembre 1991 al n.5797 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 4 ottobre 1991 al n.10014 di formalità, e successivo consolidamento di usufrutto a seguito del decesso del donante avvenuto in data 14 maggio 2005, e del rispettivo coniuge a cui si era accresciuto, signora Aquilani America (sopra generalizzata) avvenuto in data 1 maggio 2015;

(ii) il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano in modo 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stes-

sa "denuntiatio";
(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, debitamente trascritti fatta eccezione del patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio nascente dagli originari atti di vendita a rogito Notaio Ghi in data 25 febbraio 1955, trascritto a Viterbo il 23 marzo 1955 al n.1787 di formalità, e in data 27 febbraio 1955 rep.2250 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23 marzo 1955 al n.1771 di formalità, per il quale la parte promittente si obbliga a provvedere alla cancellazione entro dodici mesi dalla stipula del presente contratto preliminare;
(v) 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;

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC: /

Email: franca.vitto@gmail.com

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.

La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione solo alla stipula dell'atto definitivo di vendita, in caso contrario nulla sarà dovuto all'agenzia.

Allegati:

Allegato A - Estratto di mappa catastale

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022

Firmato:

VITTORANGELI Francesca
VITTORANGELI Giulio
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26342 Raccolta n.13869

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
- **VITTORANGELI Francesca** nata a Tuscania (VT) il 7 maggio 1956 residente in Tuscania (VT) Via Enrico Toti n. 13, pensionata, codice fiscale VTT FNC 56E47 L310J, coniugata in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale, titolare della carta d'identità n. AX9870705 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 28 ottobre 2016 con validità fino al 7 maggio 2027;
- **VITTORANGELI Giulio** nato a Tuscania (VT) il 18 dicembre 1953, residente in Tuscania (VT) Via Petrella n. 18, codice fiscale VTT GLI 53T18 L310B, il quale dichiara di essere celibe titolare della patente di guida n. U15H70576P rilasciata dal MIT -UCO in data 11 dicembre 2018 con validità fino al 18 dicembre 2023;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore quindici e minuti trenta.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

Repertorio n.26360 **Raccolta n.13887**

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- **SMARCHI Augusto** nato a Castelsantangelo sul Nera (MC) il 18 aprile 1938, residente in Tuscania (VT) via Enrico Toti n. 98, pensionato, codice fiscale SMR GST 38D18 C267L, vedovo;

- **SMARCHI Daniela** nata a Tuscania (VT) il giorno 11 giugno 1968, residente in Tuscania (VT) via Enrico Toti n.54, casalinga, codice fiscale SMR DNL 68H51 L310B, coniugata in regime di comunione legale dei beni e disponente di bene personale;

di seguito denominato ***promittente***

– la società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito denominata ***promissario***

Premesso che:

a) il signor SMARCHI Augusto è titolare del diritto di usufrutto sua vita natural durante e la signora SMARCHI Daniela è titolare del diritto della nuda proprietà sulla seguente porzione immobiliare:

sita in Comune di TUSCANIA (VT) e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie di 68.906 (sessantottomilanovecentosei) metri quadrati distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 33**

p.lla 76:

- porz. AA di ha 2.46.50 R.D.E. 560,15 R.A.E. 273,71

- porz. AB di ha 4.42.56 R.D.E. 491,41 R.A.E. 285,70

il tutto come identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera **"A"** a formarne parte integrante e sostanziale;

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 omnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto defini-

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7147 mod. 1T

tivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù 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 e 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 12 (dodici). 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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.

Tutto ciò premesso, e da costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono quanto segue.

Articolo 1 (Oggetto del Contratto). Con la sottoscrizione del presente atto, la parte "promittente", il signor SMARCHI Augusto per il diritto di usufrutto sua vita natural durante e la signora SMARCHI Daniela per il diritto della nuda proprietà ed unitamente per l'intero, nella loro qualità di contitolari dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, =PROMETTONO E SI OBBLIGANO=, per loro e per i loro successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore del promissario società "Pacifico Olivina S.R.L.", la quale, come sopra costituita e rappresentata, =PROMETTE a sua volta DI ACCETTARE ED ACQUISTARE=, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) sulla porzione quale sarà individua-

ta a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal Promissario, della porzione immobiliare della maggiore consistenza, attualmente individuata come segue:
terreno **sito in Comune di TUSCANIA (VT)** e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 68.906 (sessantottomilanovecentosei) metri quadrati, confinante con strada, terreni alle particelle 69, 36, 90 del foglio 33, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 33**
p.lla 76:
- porz. AA di ha 2.46.50 R.D.E. 560,15 R.A.E. 273,71
- porz. AB di ha 4.42.56 R.D.E. 491,41 R.A.E. 285,70
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. Il promittente inoltre si obbliga, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a prestare il proprio consenso a costituire sui terreni di sua proprietà a far sì che siano costituite, in favore del Produttore e/o di terzi, ivi compresi TERNA S.p.A. ed E-Distribuzione S.p.A., le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti installati sui lotti di terreno di cui alla premessa e agli allegati. Il proprietario 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 nelle vicinanze 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 (Area del diritto di superficie). Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.
Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie). Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate an-

nuali di Euro [redacted]) per ogni ettaro effettivamente occupato per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

Le parti contraenti convengono a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c un importo una tantum di euro [redacted]) ad ettaro.

Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la restituzione di quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.

Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo la superficie effettivamente occupata dall'impianto così come individuata nel progetto preliminare, e corrisponderà all'intera porzione dei terreni compresi all'interno della recinzione.

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.

La caparra confirmatoria di euro [redacted]) ad ettaro verrà detratta dal pagamento della prima annualità alla stipula del contratto definitivo.

Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di Euro [redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria come sopra concordato, verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario sull'IBAN IT13X0893173300000040021988 presso la Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Italiano, intestato a SMARCHI Augusto e SMARCHI Daniela.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento pro-

durrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Articolo 4 (Durata del diritto di superficie). Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), con decorrenza dalla data del contratto definitivo salvo rinnovi.

Al termine della durata del contratto definitivo, qualora il Promissario Beneficiario ne faccia richiesta scritta almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza, il Promittente Costituente si impegna a prolungare la concessione del diritto di superficie per ulteriori 10 (dieci) anni.

Nel caso in cui non sia avvenuto il rinnovo, allo scadere del termine del trentaduesimo anno, il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio 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.

Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà. In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.

Articolo 5 (Durata del contratto preliminare). Il presente contratto preliminare avrà una durata di mesi 36 (trentasei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Articolo 6 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare). Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.

L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.

Articolo 7 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente). La parte promittente, assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati,

dichiara espressamente che i lotti di terreno che formano og-

getto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà in forza dei seguenti titoli:
* il SMARCHI Augusto (sopra generalizzato) per averli acquistati, giusta atto di compravendita e permuta a rogito Notaio Teodoro Orzi già di Montefiascone in data 10 agosto 1972 rep. 30755 registrato a Viterbo in data 25 agosto 1972 al n.773 volume atti pubblici, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 1 settembre 1972 al n.6876 di formalità;
* la signora SMARCHI Daniela (sopra generalizzata) per aver acquistato il diritto della nuda proprietà giusta atto di donazione con riserva di usufrutto dal padre Smarchi Augusto (sopra generalizzato), a rogito Notaio Luigi Orzi già di Viterbo del 19 aprile 2012 rep.89742 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il giorno 27 aprile 2012 al n.4189 di formalità.
La parte promittente, inoltre, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati,
dichiara che:
- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- il Terreno 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.);
- 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;
-non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, debitamente trascritti.
- In ordine a detti terreni non sussistono diritti di prelazione, anche agraria, a chiunque spettanti per qualsivoglia titolo;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contrat-

to definitivo;

- i terreni non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura e non sono stati percorsi dal fuoco;

Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.

In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.

Articolo 8 (Diritto di Accesso al Terreno). 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 9 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo). 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.

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.

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 limitrofi 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 10 (Manleva in favore del Promittente). Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all’atto della stipula del contratto definitivo il promissario s’impegnerà a contrarre idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.

Articolo 11 (Condizioni Risolutive). Il presente contratto preliminare deve intendersi risolutivamente condizionato al mancato verificarsi entro il termine di 36 (trentasei) mesi, dalla stipula del presente atto, fatto salvo l’eventuale rinnovo del contratto, anche di uno solo dei seguenti eventi:

a) sussistenza della fattibilità tecnico-economica all’esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d’uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;

b) 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;

c) conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l’ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). 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;

d) l’ottenimento da parte degli Istituti Finanziatori coinvolti di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell’Impianto.

L’atto definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato prima dell’inizio dei lavori dichiarato nell’atto autorizzativo amministrativo.

A seguito del mancato avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere

al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.
Articolo 12 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto). 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 i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che 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 tale ipotesi, il promissario Beneficiario 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
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
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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione.
Articolo 13 (Imposte e spese). Tutte le imposte e spese relative al terreno resteranno in capo al promittente mentre le imposte relative all'impianto staranno a carico del promissario.
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.
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 14 (Obblighi di Riservatezza). 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.
Il presente obbligo di riservatezza ha una durata di 36 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e permarrà per un egual periodo anche nel caso in il rapporto dovesse cessare ed indipendentemente dalle cause di risoluzione dello stesso.
Articolo 15 (Trattamento dei Dati Personali). 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 16 (Legge Applicabile e Foro Competente). 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.
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 Roma intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.
Articolo 17 9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "2P HOUSE DI PASQUALETTI TANIA" con sede in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle imprese di Viterbo PSQTNA73E62M082C, numero REA - VT 149807, titolare la signora Pasqualetti Tania nata a Viterbo (VT) il 22 maggio 1973, residente in Tuscania (VT) Via Fontana Nuova n. 43, codice fiscale PSQTNA73E62M082C.
La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in due rate annuali di cui la prima alla stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie e la seconda all'annualità successiva.

Allegato:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto preliminare sarà da intendersi debitamente ricevuta se effettuata mediante posta elettronica certificata e/o raccomandata A/R ai seguenti indirizzi:
Per il promittente:
Email: danielasmarchi68@gmail.com
Per il promissario:
PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.it
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
SMARCHI Augusto
SMARCHI Daniela
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26360 Raccolta n.13887

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- **SMARCHI Augusto** nato a Castelsantangelo sul Nera (MC9 il 18 aprile 1938, residente in Tuscania (VT) via Enrico Toti n. 98, pensionato, codice fiscale dichiarato SMR GST 38D18 C267L, il quale dichiara di essere vedovo, titolare della carta d'identità n. CA52942HQ rilasciata dal Comune di Tuscania in data 25 novembre 2020 con validità fino al 18 aprile 2031
- **SMARCHI Daniela** nata a Tuscania (VT) il giorno 11 giugno 1968, residente in Tuscania (VT) via Enrico Toti n. 54, casalinga, codice fiscale SMR DNL 68H51 L310B, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale, titolare della carta d'identità n. AY2763294 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 18 aprile 2017 con validità fino al giorno 11 giugno 2027,
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8 capitale sociale deliberato e sottoscritto pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA e codice fiscale 03158150213 e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bolzano n. 236913, numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio

sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore diciannove e minuti cinquanta.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

da una parte:

– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**

dall'altra parte:

- **BOCCI Leonardo** nato a Arlena di Castro (VT) il 6 agosto 1972, residente in Arlena di Castro (VT) Via Donatori del Sangue n. 37, impiegato, codice fiscale BCC LRD 72M06 A412S, coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma dispone di bene personale,

di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;

Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signor BOCCI Leonardo =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al "Promissario" la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

terreno sito in Comune di

ARLENA DI CASTRO (VT) e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 10.560 (diecimilacinquecentosessanta) metri quadrati, confinante con strada, particelle 593, 484, 486 Foglio 19;

distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 311** semin. cl.2 ha 1.05.60 R.D.E. 89,99 R.A.E. 30,00

(di seguito, il “**Terreno**”)

ai fini dell’installazione di uno o più impianti fotovoltai-

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7142 mod. 1T

ci.

1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell'immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega sotto la lettera "**A**", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichia-

rano:
- che l’importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT84Z0832773300000000000072 presso la banca di Credito Cooperativo di Roma agenzia di Tuscania intestato a BOCCI Leonardo.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell’art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le “Condizioni Risolutive”)

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 con-

finanti coltivatori diretti, ai quali il presente Contratto Preliminare verrà notificato mediante lettera raccomandata.
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).
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società Pacifico Olivina S.R.L. mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Arlena di Castro su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso

di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza della successione legittima del proprio padre signor Bocci Elpidio nato a Arlena di Castro (VT) il 22 settembre 1930, deceduto il 13 gennaio 2014 denuncia di successione registrata a Viterbo il 12 agosto 2014 al n.2320 vol.9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26 settembre 2014 al n.9678 di formalità.
(ii) Il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano attività permanente 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";
(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, debitamente trascritti ad eccezione del patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), che la parte promittente dichiara avere valore meramente formale e non sostanziale;
(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 patiendi allo stesso derivanti;
(vi) 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;

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

(viii) 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, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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

(i) a non porre in essere attività che possano 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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

Email: leonardo.bocci.72@gmail.com

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a

terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare Arcobaleno con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

Allegati:

Allegato A - Estratto di mappa catastale

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022

Firmato:

BOCCI Leonardo

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n.26355 Raccolta n.13882

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

- il signor **BOCCI Leonardo** nato a Arlena di Castro (VT) il 6 agosto 1972, residente in Arlena di Castro (VT) Via Donatori del Sangue n. 39, impiegato, codice fiscale dichiarato BCC LRD 72M06 A412S, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale, titolare della carta d'identità n. AU1748279 rila-

sciata dal Comune di Arlena di Castro in data 2 agosto 2014 con validità fino al giorno 6 agosto 2024
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.
Sottoscritto alle ore sedici e minuti dieci.
Firmato:
Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società "**Pacifico Olivina S.R.L.**" con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **BRUNOTTI Plinio Giovanni** nato a Arlena di Castro (VT) il 7 giugno 1936, residente in Arlena di Castro (VT) Viale del Prato n. 1, pensionato, codice fiscale BRN PNG 36H07 A412K
vedovo,
di seguito nominato anche solo e più semplicemente "**Promittente**" relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo I) del presente contratto;
- **BRUNOTTI Gino** nato a Tuscania (VT) il 23 gennaio 1971, residente in Viterbo (VT) Via Santa Lucia n. 1C, codice fiscale BRN GNI 71A23 L310P, coniugato in regime di separazione dei beni,
- **BRUNOTTI Pietro** nato a Arlena di Castro (VT) il 21 dicembre 1968, residente in Montalto di Castro (VT) Via delle Spugne n. 15, codice fiscale BRN PTR 68T21 A412H coniugato in regime di separazione dei beni;
- BRUNOTTI Anna Maria nata a Arlena di Castro (VT) il 24 settembre 1964, residente in Viterbo (VT) strada Mammagialla n. 1/B, codice fiscale BRN NMR 64P64 A412H
coniugata in regime di comunione legale dei beni e dispone di bene personale,
di seguito nominati anche solo e più semplicemente "**Promittente**" relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo II) del presente contratto;
- **BRUNOTTI Pietro** nato a Arlena di Castro (VT) il 21 dicembre 1968, come sopra generalizzato,
di seguito nominato anche solo e più semplicemente "**Promittente**" relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo III) del presente contratto;
- **BRUNOTTI Plinio Giovanni** nato a Arlena di Castro (Vt) il 7 giugno 1936, come sopra generalizzato
- **BRUNOTTI Gino** nato a Tuscania (VT) il 23 gennaio 1971, come sopra generalizzato;

Registrato a Viterbo

IL 23/06/2022

al N. 7140 mod. 1T

- **BRUNOTTI Pietro** nato a Arlena di Castro (VT) il 21 dicembre 1968, come sopra generalizzato,
- BRUNOTTI Anna Maria nata a Arlena di Castro (Vt) il 24 settembre 1964, come sopra generalizzata;
di seguito nominati anche solo e più semplicemente "**Promittente**" relativamente al preliminare di vendita di cui al titolo IV) del presente contratto;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**".
Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

TITOLO I

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 Il "Promittente", signor BRUNOTTI Plinio Giovanni, =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al "Promissario", la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

ARLENA DI CASTRO (VT)

e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 10.040 (diecimilaquaranta) metri quadrati, confinante con particelle 515, 423, 243, 317 tutte Foglio 19, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 242 di** HA 1.00.40 R.D.E. 85,56 R.A.E. 28,52;
(di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.
1.2 Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale del terreno promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.
1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.
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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno, (di seguito, il "**Prezzo**").

Le parti di comune accordo tra loro convengono che, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno, aggiornato secondo gli indici ISTAT, dovesse superare il 15% (quindici per cento) della somma pattuita, il prezzo dovrà essere determinato tenendo conto di tale aggiornamento.

Per contro, resterà immutato, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno aggiornato secondo gli indici ISTAT, fosse inferiore al 15% (quindici per cento) della somma pattuita.

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN

IT07R0623073300000015079193 presso la banca Credit Agricol intestato a BRUNOTTI Plinio Giovanni.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

TITOLO II

Articolo 1/B - OGGETTO

1.1/B La parte "Promittente", signori BRUNOTTI Gino, BRUNOTTI Pietro e BRUNOTTI Anna Maria, per la quota pari ad 1/3 (un terzo) cadauno ed unitamente per l'intero, =PROMETTONO E SI OBBLIGANO A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, 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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

terreno sito in Comune di

ARLENA DI CASTRO (VT) e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 10.040 (diecimilaquaranta) metri quadrati, confinante con

strada, particelle 241,313, 316, 317 tutte Foglio 19, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 312 di** HA 1.00.40 R.D.E. 85,56 R.A.E. 28,52

(di seguito, il “**Terreno**”)

ai fini dell’installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2/B Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale dell’immobile promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera **“B”** e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3/B Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

1.4/B 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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2/B - PREZZO

2.1/B Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

Le parti di comune accordo tra loro convengono che, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno, aggiornato secondo gli indici ISTAT, dovesse superare il 15% (quindici per cento) della somma pattuita, il prezzo dovrà essere determinato tenendo conto di tale aggiornamento.

Per contro, resterà immutato, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno aggiornato secondo gli indici ISTAT, fosse inferiore al 15% (quindici per cento) della somma pattuita.

2.2/B Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

2.3/B 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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso

di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica mediante bonifico bancario sull'IBAN IT07R0623073300000015079193 presso la banca Credit Agricol cointestato a BRUNOTTI Anna Maria, BRUNOTTI Gino e BRUNOTTI Pietro.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

TITOLO III

Articolo 1/C - OGGETTO

1.1/C La parte "Promittente", signor BRUNOTTI Pietro = PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al Promissario, la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

terreno sito in Comune di

ARLENA DI CASTRO (VT)

e precisamente:

a) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 14.600 (quattordicimilaseicento) metri quadrati, confinante con particelle 66, 71,73 tutte foglio 18, strada, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 18 p.lla 70 di** HA 01.46.00 R.D.E. 165,89 R.A.E. 79,17;

b) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 11.920 (undicimilanovecentoventi) metri quadrati, confinante con particelle 312, 581, 316, 432, 381 tutte Foglio 19, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19 p.lla 313 di** HA 01.19.20 R.D.E. 101,58 R.A.E. 33,86;

c) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 7.370 (settemilatrecentosettanta) metri quadrati, confinante con strada, particelle 405, 179, 473, 474, tutte foglio 19; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al
foglio 19
p.lla 180:
porz AA di ha 00.73.42 R.D.E. 62,57 R.A.E. 20,86;
porz AB di ha 00.00.28 R.D.E. 0,11 R.A.E. 0,04;
(di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.

1.2/C Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale del terreno promesso in vendita, agli estratti di mappa che si allegano al presente atto sotto le lettere **"C", "D" ed "E"** e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3/C Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

1.4/C 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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, 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.

Articolo 2/C - PREZZO

2.1/C Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").
Le parti di comune accordo tra loro convengono che, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno, aggiornato secondo gli indici ISTAT, dovesse superare il 15% (quindici per cento) della somma pattuita, il prezzo dovrà essere determinato tenendo conto di tale aggiornamento.
Per contro, resterà immutato, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno aggiornato secondo gli indici ISTAT, fosse inferiore al 15% (quindici per cento) della somma pattuita.

2.2/C Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:
(i) l'importo di Euro [redacted] (

[redacted]) pari ad Euro [redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di Euro [redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT07R0623073300000015079193 intestato a BRUNOTTI Pietro.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

TITOLO IV

Articolo 1/D - OGGETTO

1.1/D Il "Promittente" signor BRUNOTTI Plinio Giovanni per la quota pari a 3/6 (tre sesti) ed i signori BRUNOTTI Gino, BRUNOTTI Pietro e BRUNOTTI Anna Maria per la quota pari ad 1/6 (un sesto) cadauno e tutti unitamente per l'intero= PROMETTONO E SI OBBLIGANO A VENDERE= al Promissario, la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare della maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di **ARLENA DI CASTRO (VT)**
e precisamente:
a) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 40.480 (quarantamilaquattrocentottanta) metri quadrati, confinante con strada, per due lati, particelle 87 e 66 Foglio 18, salvo altri;
distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 18 p.lla 67 di** ha 4.04.80 R.D.E. 344,95 R.A.E. 114,98
- le parti precisano che sono escluse dal presente preliminare e quindi non oggetto di vendita le porzioni di area di circa metri quadrati 50 (cinquanta) cadauno, indicate con colore blu nell'allegata planimetria, che rimarranno nella proprietà della parte promittente e ove fosse necessario saranno individuati a seguito di futuro frazionamento, tramite tecnico scelto dai "Proprietari" effettuato a loro cura, spese e responsabilità;
b) - appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 10.410 (diecimilaquattrocentodieci) metri quadrati, confinante con strada per due lati, particelle 179, 180, 235 tutte Foglio 19, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 19**
p.lla 405:
porz. AA di ha 1.02.86 R.D.E. 61,09 R.A.E. 23,91
porz. AB di ha 00.01.24 R.D.E. 0,48 R.A.E. 0,19
(di seguito, il "**Terreno**")
ai fini dell'installazione di uno o più impianti fotovoltaici.
1.2/D Le Parti fanno riferimento, per una migliore identificazione catastale del terreno promesso in vendita, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera **"F"** e **"G"**, e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.
1.3/D Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

1.4/D 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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania 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.

Articolo 2/D - PREZZO

2.1/D Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

Le parti di comune accordo tra loro convengono che, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno, aggiornato secondo gli indici ISTAT, dovesse superare il 15% (quindici per cento) della somma pattuita, il prezzo dovrà essere determinato tenendo conto di tale aggiornamento.

Per contro, resterà immutato, qualora al momento della stipula del contratto definitivo, la differenza tra il prezzo pattuito e il valore del terreno aggiornato secondo gli indici ISTAT, fosse inferiore al 15% (quindici per cento) della somma pattuita.

2.2/D Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico banca-

rio sull'IBAN IT07R0623073300000015079193 presso la banca Credit Agricol cointestato ai signori BRUNOTTI Plinio Giovanni, BRUNOTTI Pietro, BRUNOTTI Gino e BRUNOTTI Anna Maria.

Le parti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora, al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4, 1.4/B, 1.4/C, 1.4/D 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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.

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 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).

A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.

All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie 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.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione urbanistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Arlena di Castro su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finan-

ziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:
* **il signor BRUNOTTI Plinio Giovanni (come sopra generalizzato),** con riferimento al terreno oggetto del preliminare di cui al titolo I) del presente atto, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Paolombella in data 24 maggio 1971 Rep. 11055 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 24 giugno 1971 al n.4581 di formalità.
* i **signori BRUNOTTI Gino, BRUNOTTI Pietro e BRUNOTTI Anna Maria (come sopra generalizzati)**, con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo II) del presente atto in forza di successione legittima al signor SILVESTRI Gino, nato ad Arlena di Castro (VT) il 17 giugno 1915 e deceduto il 20 ottobre 2012, denuncia registrata a Viterbo il 7 marzo 2014 al n.657 vol.9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26 giugno 2014 al n.6932 di formalità (si precisa che i figli hanno rinunciato all'eredità con atto registrato a Viterbo il 22 febbraio 2013 al n.237).
* **il signor BRUNOTTI Pietro (come sopra generalizzato),** con riferimento al terreno oggetto del preliminare di cui al titolo III) e precisamente:
- distinto al C.T. del detto Comune al Foglio 18 particella 70, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Paola Lanzillo di Ronciglione in data 11 agosto 2020 rep.38738 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 13 agosto 2020 al n.8267 di formalità;
- distinto al C.T. del detto Comune al Foglio 19 particella 313 giusta atto di acquisto, in regime di separazione dei beni, a rogito Notaio Luigi Orzi già di Viterbo del 20 maggio 2013 rep.91277 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28 maggio 2013 al n.5457 di formalità;
- distinto al C.T. del detto Comune al Foglio 19 particella 180, giusta atto di acquisto in regime di separazione dei beni a rogito Notaio Paola Lanzillo di Ronciglione in data 18 gennaio 2016 rep. 31792 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 20 gennaio 2016 al n. 465 di formalità.
* i **signori BRUNOTTI Pietro, BRUNOTTI Plinio Giovanni, BRUNOTTI Gino, e BRUNOTTI Anna Maria (come sopra generalizzati),** con riferimento al terreno oggetto del preliminare di

cui al titolo IV) come segue:
con riferimento al terreno distinto al C.T. del detto Comune a**l Foglio 18 particella 67 :**
- al signor Brunotti Plinio Giovanni (sopra generalizzato) per la quota pari a 3/6 (tre sesti) giusta atto di acquisto a rogito Notaio Adriano Castaldi in data 18 dicembre 1996 rep. 16 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 20 dicembre 1996 al n.13707 di formalità;
- ai signori Brunotti Anna Maria, Brunotti Pietro e Brunotti Gino, (sopra generalizzati), per la quota pari ad 1/6 (un sesto) ciascuno, in forza di successione legittima della propria madre Silvestri Rossana, nata a Arlena di Castro il 2 ottobre 1939 e deceduta ab intestato in data 27 luglio 2019, denuncia registrata a Viterbo il 29 novembre 2019 al n.348117 vol.88888 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 3 dicembre 2019 al n.13095 di formalità.
con riferimento al terreno distinto al C.T. del detto Comune a**l Foglio 19 particella 405 :**
- al signor BRUNOTTI Plinio Giovanni la quota pari a 3/6 (tre sesti), giusta atto di acquisto a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 31 luglio 1996 rep. 15707 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 9 agosto 1996 al n.9713 di formalità;
- ai signori BRUNOTTI Gino, BRUNOTTI Pietro e BRUNOTTI Anna Maria per la quota pari ad 1/6 (un sesto) ciascuno, in forza di successione legittima della propria madre signora SILVESTRI Rossana, deceduta il 27 luglio 2019, meglio sopra citata (il coniuge superstite Brunotti Plinio Giovanni rinunciatario).
(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 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio", 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) 2.2B punto (i), 2.2C (i), 2.2D (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, debitamente trascritti ad eccezione

*** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo I)**

* patto di riservato dominio a favore della Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana, con sede in Arlena di Castro (VT), risultante in ditta catastale all'impianto meccanografico che il signor BRUNOTTI Plinio Giovanni dichiara avere valore meramente formale e non sostanziale.

*** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo II):**

- servitù di cavidotto e viabilità a favore di ARLENA ENERGY SRL (con sede in Rovereto c.f. 06820080965), costituita con atto di asservimento per pubblica utilità emesso dalla Provincia di Viterbo in data 9 agosto 2017 rep. 1488 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 27 settembre 2017 al n. 9652 di formalità (verbale di immissione nel possesso annotato il 9 novembre 2018 al n.1805 di formalità);
- patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), che la parte Promittente dichiara avere valore meramente formale.

*** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo III):**

- distinti al C.T. del detto Comune al F**oglio 18 p.lla 70,** patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), che la parte promittente dichiara avere valore meramente formale e non sostanziale.
- distinti al C.T. del detto Comune al **Foglio 19 particella 313,** servitù di cavidotto e viabilità a favore di ARLENA ENERGY SRL (con sede in Rovereto c.f. 06820080965), costituita con atto di asservimento per pubblica utilità emesso dalla Provincia di Viterbo in data 9 agosto 2017 rep. 1488 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 27 settembre 2017 al n. 9653 di formalità (verbale di immissione nel possesso annotato il 9 novembre 2018 al n.1806 di formalità);
- distinti al C.T. del detto Comune al **Foglio 19 p.lla 180:**
- servitù di metanodotto a favore di SNAM S.P.A. (con sede in Milano c.f. 00771870151), costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Jemma Andrea di Roma in data 8 maggio 1991 rep.36802 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 3 giugno 1991 al n.6084 di formalità;

- patto di riservato dominio in favore della "Cooperativa Agricola Piccoli Coltivatori Diretti della Democrazia Cristiana" con sede in Arlena di Castro (VT), risultante dall'impianto catastale meccanografico, che la parte promittente dichiara avere valore meramente formale e non sostanziale.

*** con riferimento ai terreni oggetto del preliminare di cui al titolo IV):**

- limitatamente al terreno distinto al C.T. del detto Comune al Foglio 18 p.lla 67 della servitù di metanodotto a favore di SNAM S.P.A., con sede in Milano c.f. 00771870151, costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Jemma Andrea di Roma in data 8 maggio 1991 rep.36886 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 5 giugno 1991 al n.6315 di formalità;
- limitatamente al terreno distinto al C.T. del detto Comune al Foglio 19 p.lla 405 della servitù di metanodotto a favore di SNAM S.P.A., con sede in Milano, c.f. 00771870151, costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Jemma Andrea in data 8 maggio 1991 rep.36778 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 3 giugno 1991 al n.6060 di formalità

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) per quanto di sua conoscenza, 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;

(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, interramento 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,
in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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 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.

Articolo 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 obbli-

gazioni 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

EMAIL: gino.brunotti@gmail.com

PEC: /

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione a-

gli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.
9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula di tutti i preliminari di vendita oggetto del presente atto, la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "Arcobaleno" con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita;
Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Allegato B - Estratto di mappa catastale
Allegato C - Estratto di mappa catastale
Allegato D - Estratto di mappa catastale
Allegato E - Estratto di mappa catastale
Allegato F - Estratto di mappa catastale
Allegato G - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
BRUNOTTI Plinio Giovanni
Gino BRUNOTTI
BRUNOTTI Pietro
Anna Maria BRUNOTTI
Fabian Angel Paul HERBERG
Repertorio n.26353 Raccolta n.13880

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero

d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

- **BRUNOTTI Plinio Giovanni** nato a Arlena di Castro (VT) il 7 giugno 1936, residente in Arlena di Castro (VT) Viale del Prato n. 1, pensionato, codice fiscale dichiarato BRN PNG 36H07 A412K, il quale dichiara di essere vedovo, titolare della carta d'identità n. AS5792590 rilasciata dal Comune di Arlena di Castro in data 25 marzo 2013 con validità fino al 7 giugno 2023;

- **BRUNOTTI Gino** nato a Tuscania (VT) il 23 gennaio 1971, residente in Viterbo (VT) Via Santa Lucia n. 10, insegnante, codice fiscale BRN GNI dichiarato 71A23 L310P, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni,

titolare della patente di guida n. U19K64058J rilasciata dal MIT - UCO in data 20 aprile 2019 con validità fino al 23 gennaio 2030;

- **BRUNOTTI Pietro** nato a Arlena di Castro (VT) il 21 dicembre 1967, residente in Montalto di Castro (Vt) Via delle Spugne n. 15, codice fiscale dichiarato BRN PTR 67T21 A412G, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, titolare della patente di guida n. U12761461Y rilasciata dal MIT - UCO in data 26 ottobre 2017 con validità fino al 25 ottobre 2022;

- BRUNOTTI Anna Maria nata a Arlena di Castro (VT) il 24 settembre 1964, residente in Viterbo (VT) strada Mammagialla n. 1/B, codice fiscale dichiarato BRN NMR 64P64 A412H;

la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e dispone di bene personale, titolare della carta d'identità n. AX5227720 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 21 giugno 2016 con validità fino al 24 agosto 2026;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura degli allegati data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore quattordici e minuti trenta.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **CANNONI Giuseppe** nato a Tuscania (VT) il 2 settembre 1952, residente in Tuscania (VT) Via Canino n. 121, pensionato, codice fiscale CNN GPP 52P02 L310B, coniugato in regime di comunione legale dei beni e dispone di bene personale
di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7038 mod. 1T

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 Il "Promittente", signor CANNONI Giuseppe =PROMETTE E SI OBBLIGA A VENDERE= al "Promissario" la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:
appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 27.610 (ventisettemilaseicentodieci) metri quadrati, confinante con particelle 12, 14, Foglio 43, strada, salvo altri;
distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 43 p.lla 13:**
porz AA di ha 2.54.70 R.D.E. 249,93 R.A.E. 85,50

porz AB di ha 00.21.40 R.D.E. 8,29 R.A.E. 3,32
(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 che ai allega al presente atto sotto la lettera "**A**" e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoeltti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 21 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci,

nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l’importo di Euro [redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sull'IBAN IT51N0306973300100000002303 presso Intesa SanPaolo filiale di Tuscania intestato a CANNONI Giuseppe.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell’art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le “Condizioni Risolutive”)

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.
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 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).
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte "Promittente" conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie 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.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

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

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza dei seguenti titoli:
la nuda proprietà giusta atto di donazione dal proprio padre signor Cannoni Veriano nato a Tuscania (VT) il 17 ottobre 1922, a rogito Notaio Luciano D'Alessandro già di Viterbo in data 9 ottobre 2008 rep. 479440 registrato a Viterbo il 27 ottobre 2008 al n.13994/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 28 ottobre 2008 al n.12959 di formalità, e successivo consolidamento dell'usufrutto per decesso dell'usufruttuario signor Cannoni Veriano avvenuto in data 13 marzo 2015.

(ii) Il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano attività permanente 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio";

(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, debitamente trascritti;

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) non beneficia di finanziamenti pubblici, sussidi, contri-

buti 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;

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

(viii) 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, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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

(i) a non porre in essere attività che possano 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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:

Per il Promittente:

PEC: /

Email: c.giuseppe1952@gmail.com

Per il Promissario:

PEC: pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.
9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "Arcobaleno" con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.
Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 14 giugno 2022
Firmato:
CANNONI Giuseppe
Fabian Agnel Paul HERBERG
Repertorio n.26352 Raccolta n.13879

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:
- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale Amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

- **CANNONI Giuseppe** nato a Tuscania (VT) il 2 settembre 1952, residente in Tuscania (VT) Via Canino n. 121, pensionato, codice fiscale CNN GPP 52P02 L310B, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale, titolare della carta d'identità n. AX5231892 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 4 agosto 2016 con validità fino al giorno 2 settembre 2026;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore tredici e minuti quaranta.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

* * * *

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:
da una parte:
– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;
di seguito nominato anche solo e più semplicemente **"Promissario"**
dall'altra parte:
- **LUCCHETTI Angela** nata a Tuscania (VT) il 3 febbraio 1936, residente in Tuscania (VT) Via Umberto Giordano n. 29, pensionata, codice fiscale LCC NGL 36B43 L310Q, vedova;
- **GIONTELLA Domenico** nato a Tuscania (VT) il 9 marzo 1963, residente in Tuscania (VT) Via Umberto Giordano n. 29, agronomo, codice fiscale GNT DNC 63C09 L310B, coniugato in regime di separazione dei beni, di seguito nominato anche solo e più semplicemente “**Promittente**”;
Il Promittente ed il Promissario, di seguito, sono definiti anche, ciascuno, “**Parte**” e, congiuntamente, “**Parti**”.

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7028 mod. 1T

Le parti di comune accordo tra loro convengono quanto segue

Articolo 1 - OGGETTO

1.1 La parte "Promittente", signori LUCCHETTI Angela e GIONTELLA Domenico per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) cadauno, ed unitamente per l'intero =PROMETTONO E SI OBBLIGANO A VENDERE= al Promissario la società "Pacifico Olivina S.R.L.", che come sopra costituita e rappresentata, =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 proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal "Promissario", della porzione immobiliare di maggiore consistenza attualmente individuata come segue:
terreno sito in Comune di

TUSCANIA (VT)

e precisamente:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 26.690 (ventiseimilaseicentonovanta) metri quadrati, confinante con strada, particelle 13 15, 22 tutte Foglio 43, salvo altri; distinto nel Catasto Terreni del detto Comune

al **foglio 43 particella 14** di ha 02.66.90 R.D.E. 261,90 R.A.E. 89,60; (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 che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.

1.3 Resta inteso che il presente contratto ha ad oggetto l'area o la porzione dell'aria massima utilizzabile ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere accessorie. L'acquisto sarà fatto a misura e non a corpo.

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 di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "**Termine**") presso il Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania 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.

Articolo 2 - PREZZO

2.1 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare viene convenuto tra le Parti ed accettato nella somma di Euro [redacted] ([redacted]) per ettaro di Terreno (di seguito, il "**Prezzo**").

2.2 Le Parti concordano che il pagamento del Prezzo verrà effettuato dal Promissario secondo le seguenti modalità:

(i) l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) pari ad Euro [redacted] [redacted]) per ettaro di Terreno sarà versato, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. (la "**Caparra**") dal Promissario al Promittente tramite bonifico bancario in favore del Promittente, entro e non oltre il 20 giugno 2022;

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

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.

Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci,

nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che l'importo complessivo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria verrà versato, entro e non oltre il 20 giugno 2022, in un'unica soluzione come segue:
- la somma di Euro [redacted] ([redacted]) mediante bonifico bancario sull'IBAN IT16N0306973300100000000799 presso l'Intesa Sanpaolo spa agenzia di Tuscania intestato alla signora LUCCHETTI Angela;
- la somma di Euro [redacted] ([redacted]) mediante bonifico bancario sull'IBAN IT29F0306914500100000005933 presso l'Intesa Sanpaolo spa agenzia di Viterbo Via Igino Garbini n. 61, intestato al signor GIONTELLA Domenico.

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 20 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.

Il Proprietario rinuncia, ora per allora al diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 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 di 36 (trentasei) mesi come sopra pattuito al punto 1.4 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 sottopongono il presente contratto preliminare alle condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1353 e ss. cod. civ., dell'avverarsi entro il Termine di **36 (trentasei) mesi** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, anche di uno solo dei seguenti eventi: (le "Condizioni Risolutive")

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 men-

zionati 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.
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 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).
A seguito dell'avveramento di uno degli eventi dedotti in condizione le parti, ora per allora, si obbligano reciprocamente a convenire in atto pubblico al fine di dichiarare l'avveramento della condizione medesima onde provvedere al conseguente annotamento di cui all'articolo 2655 del codice civile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Competente.
All'uopo la parte promittente venditrice conferisce sin d'ora alla società "Pacifico Olivina S.R.L." mandato con rappresentanza affinchè, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fine del suddetto annotamento con promessa di rato e valido a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto.

Articolo 4 - OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

4.1 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, necessarie per poter legittimamente costruire le opere accessorie dell'Impianto Fotovoltaico.

4.2 Il Promittente autorizza il Promissario con il presente accordo ad effettuare tutte le attività, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, ai fini delle richieste di autorizzazioni e della connessione alla rete elettrica di trasmissione RTN.

4.3 Il Promittente, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare certificato di destinazione ur-

banistica aggiornato e con indicazione dei vincoli, rilasciato dal Comune di Tuscania su cui insiste il Terreno.

Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE

5.1 Il Promittente, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara e garantisce inoltre 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 e precisamente in forza della successione legittima del rispettivo coniuge e padre signor GIONTELLA Alessandro nato a Tuscania (VT) il 23 aprile 1933 e deceduto il 7 aprile 2002, denuncia registrata a Viterbo il 4 ottobre 2002 al n.37 vol.1183 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 13 agosto 2004 al n. 10404 di formalità.

(ii) Il Terreno 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) non vi sono persone che per conto proprio o per conto del Promittente svolgano attività permanente 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. Il Promittente dà mandato al Promissario per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge nei confronti di eventuali soggetti confinanti aventi diritto di prelazione agraria e, nuovamente se necessario, prima della stipula del Contratto Definitivo, eleggendo domicilio presso la società Promissaria per tutte le comunicazioni e notificazioni da parte dei destinatari della stessa "denuntiatio"; (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, debitamente trascritti, ad eccezione del patto di riservato dominio a favore dell'A.R.S.I.A.L. - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio nascente dall'atto di vendita a rogito Notaio Ghi in data 25 febbraio 1955 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23 marzo 1955 al n.1769 di formalità, che la parte Promittente di obbliga a cancellare entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga del termine per ritardi nell'istruttoria dovuti dall'ente creditore.

(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 patiendi allo stesso derivanti;

(vi) 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;

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

(viii) 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, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, 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;

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 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.

Articolo 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 mediante raccomandata A.R., telegramma postale o altro mezzo che garantisca l'avvenuta ricezione.

Articolo 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.

Articolo 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 Roma intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Articolo 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 A/R ai seguenti indirizzi:
Per il Promittente:
Email: domenicogiontella@virgilio.it
PEC: d.giontella@epap.conafpec.it
Per il Promissario:
PEC pacificoolivinasrl@legalmail.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 consentono reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto Preliminare.

9.4 Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituiti e rappresentati, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la stipula del presente atto la sola parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare "Arcobaleno" con sede in Tuscania (VT) Via Roma n. 19, rappresentante legale signora Battellocchi Anna Maria nata a Tuscania (VT) il giorno 11 aprile 1963, codice fiscale BTT NMR 63D51 L310B, n. REA VT/68982, la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro [redacted] ([redacted]) più I.V.A. se dovuta, e verrà corrisposta in un'unica soluzione alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

Allegati:
Allegato A - Estratto di mappa catastale
Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022
Firmato:
LUCCHETTI Angela
Domenico GIONTELLA
Repertorio n.26343 Raccolta n.13870

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

– la società “**Pacifico Olivina S.R.L.**” con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pa-

ri ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

- **LUCCHETTI Angela** nata a Tuscania (VT) il 3 febbraio 1936, residente in Tuscania (VT) Via Umberto Giordano n. 29, pensionata, codice fiscale dichiarato LCC NGL 36B43 L310Q, la quale dichiara di essere vedova, titolare della carta d'identità n. AY4607137 rilasciata dal comune di Tuscania in data 10 giugno 2017 con validità fino al 3 febbraio 2028;
- **GIONTELLA Domenico** nato a Tuscania (VT) il 9 marzo 1963, residente in Tuscania (VT) Via Umberto Giordano n. 29, agronomo, codice fiscale dichiarato GNT DNC 63C09 L310B, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, titolare della carta d'identità n. AS5791706 rilasciata dal Comune di Tuscania in data 17 dicembre 2011 con validità fino al 16 dicembre 2021;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore diciassette e minuti dieci.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio

AVV. Anna Laura Paoletti
NOTAIO

Repertorio n.26341 **Raccolta n.13868**

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- la **"Società Agricola Fani Ciotti s.r.l."** con sede in Roma (RM) Via di Monte Brianzo n. 70, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 10653151000, numero REA RM - 1247106, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato in persona dell'Amministratore con poteri di firma disgiunta e legale rappresentante signor Fani Ciotti Mario nato a Roma (RM) il 1 febbraio 1972, imprenditore, domiciliato per la carica ove sopra, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito denominato ***promittente***

– la società **"Pacifico Olivina S.R.L."** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, in persona del signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

di seguito denominata ***promissario***

Premesso che:

a) il promittente è proprietario dei seguenti beni immobili:

siti in Comune di TUSCANIA (VT) e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 405.644 (quattrocentocinquemilaseicentoquarantaquattro) metri quadrati distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 47 p.lla 12,** semin. cl.2 ha 40.56.44 R.D.E. 3.980,46 R.A.E. 1.361,73

il tutto univocamente identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera **"A"** a formarne parte integrante e sostanziale;

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 omnicomprensivo, è disponibile a concedere al promissario, anche per persona da nominare alla stipula dell'atto definitivo, un diritto di superficie e ogni altro diritto reale e/o obbligatorio, ivi espressamente comprese le servitù di elettrodotto aereo e/o interrato per l'allocazione e l'eserci-

Registrato a Viterbo

IL 21/06/2022

al N. 7026 mod. 1T

zio 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 e alla piena funzionalità dell'impianto, una volta costruito;

Tutto ciò premesso, e da costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti, come sopra costituite e rappresentate, in seguito alla negoziazione in buona fede intervenuta tra esse stesse, convengono quanto segue.

Articolo 1 (Oggetto del Contratto). Con la sottoscrizione del presente atto, il promittente la "Società Agricola Fani Ciotti s.r.l." nella sua qualità di proprietario dei terreni meglio identificati e descritti nella lettera a) delle premesse e nei documenti quivi allegati, come sopra costituita e rappresentata, =PROMETTE E SI OBBLIGA=, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa, a concedere e costituire a favore della parte "promissaria" società "Pacifico Olivina S.R.L.", la quale, come sopra costituita e rappresentata, =PROMETTE A SUA VOLTA DI ACCETTARE ED ACQUISTARE=, con riserva di nomina del contraente ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c., un diritto di superficie (art. 952 c.c.) sulla porzione quale sarà individuata a mezzo di frazionamento effettuato, anche ai sensi dell'art. 1349 c.c. tramite tecnico scelto per accordo tra le parti dal Promissario, della porzione immobiliare della maggiore consistenza attualmente individuata come segue:

terreno agricolo sito in comune di **TUSCANIA (VT)** della superficie catastale di 405.644 (quattrocentocinquemilaseicentoquarantaquattro) metri quadrati, confinante con particelle 11, 1, 2, 14, 6, 5, tutte Foglio 47, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al **foglio 47 p.lla 12,** semin. cl.2 ha 40.56.44 R.D.E. 3.980,46 R.A.E. 1.361,73

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.

Come precisato in premessa, il promittente si impegna a costituire sin d'ora ogni servitù in particolare 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 con-

segna 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 e alla piena funzionalità dell'impianto, una volta costruito.
Il proprietario, 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 nelle vicinanze 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.
In caso di dichiarazione di nomina, l'electus non potrà essere comunque una società o un soggetto che non abbia i requisiti previsti dall'attuale legislazione vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso (Legge Antimafia) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali.
Articolo 2 (Area del diritto di superficie). Resta espressamente inteso tra le Parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente la porzione dei suoli individuata nel progetto preliminare, la cui planimetria dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare l'area interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie. Ne consegue che non sarà inclusa nel contratto definitivo e resterà nella libera disponibilità del proprietario ogni porzione di terreno che resterà al di fuori della linea di confine e quindi dalla recinzione dell'impianto. Il frazionamento delle aree che saranno oggetto del contratto definitivo sarà eseguito prima della stipula dell'atto, a cura e spese del promissario.
Articolo 3 (Prezzo del diritto di superficie). Il prezzo del diritto di superficie viene sin da ora stabilito in rate annuali di Euro [redacted]) per ogni ettaro effettivamente occupato, per ogni anno di concessione, con pagamento annuale anticipato. Il canone verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.
Le parti contraenti, come sopra costituite e rappresentate, convengono a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c un importo una tantum di Euro [redacted]4 ([redacted]) pari ad Euro [redacted]) ad ettaro di terreno.
Viene esclusa qualsivoglia facoltà del promissario di domandare la restituzione di quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria anche nell'ipotesi in cui non si addivenga al perfezionamento del contratto definitivo.

Per la determinazione del prezzo, si assumerà come base di calcolo la superficie effettivamente occupata dall'impianto così come individuata nel progetto preliminare, e corrisponderà all'intera porzione dei terreni compresi all'interno della recinzione.
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.
La caparra confirmatoria di euro [redacted] ([redacted]) ad ettaro verrà detratta dal pagamento della prima annualità alla stipula del contratto definitivo.
Ai fini della trascrizione il promittente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
Le parti contraenti, in proprio e come sopra costituite e rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiarano:
- che l'importo di Euro [redacted] ([redacted]) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria come sopra concordato, verrà versato, entro e non oltre il 21 giugno 2022, in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario sull'IBAN IT79K0306914512100000000040 presso la Intesa SanPaolo, filiale di Viterbo, Via Mazzini intestato alla società "Agricola Fani Ciotti s.r.l.".

Le parti concordano espressamente che il mancato pagamento della caparra nel termine come sopra convenuto del 21 giugno 2022 comunicato dalla parte Promittente all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento produrrà, senza bisogno di dichiarazione giudiziale o messa in mora, la risoluzione di diritto del presente contratto, con tutte le conseguenze di legge, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1456 c.c.
Articolo 4 (Durata del diritto di superficie). Il diritto di superficie sarà concesso dal promittente al promissario per la durata di anni 32 (trentadue), con decorrenza dalla data del contratto definitivo, con facoltà delle parti di costituire di comune accordo un nuovo diritto di superficie per la durata di ulteriori 10 anni, qualora il Promissario ne

faccia richiesta scritta almeno 24 mesi prima della scadenza. Scaduto tale termine il diritto del superficiario si estinguerà.
Estinto il diritto di superficie per decorrenza dei termini di durata il promissario si obbliga ad eseguire entro mesi 6 (sei), a proprio esclusivo carico, spese e cure, il ripristino ante operam di tutte le aree interessate senza far nulla gravare sul promittente; 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.)
In deroga all'art. 953 c.c., l'impianto non diventerà di proprietà del proprietario del suolo.
Articolo 5 (Durata del contratto preliminare). Il presente contratto preliminare avrà una durata di mesi 36 (trentasei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione.
Articolo 6 (Diritto di Prelazione e Opponibilità del Contratto Preliminare). Durante il periodo di validità del presente contratto preliminare e durante l'intero periodo di vigenza del contratto definitivo, il promittente riconosce al promissario il diritto di prelazione sull'acquisto degli immobili di cui in premessa, ove decidesse di alienarli a terzi.
L'eventuale vendita a terzi del terreno non inficia i termini del presente contratto preliminare e del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie. Il promittente si obbliga a rendere noto e opponibile il presente contratto ad eventuali terzi acquirenti del terreno, facendone espressa menzione nell'atto di compravendita.
Articolo 7 (Dichiarazioni e Garanzie del Promittente). La parte promittente, come sopra costituita e rappresentata assume nei confronti del promissario ogni più ampia garanzia di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati, dichiara espressamente che: - i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare, meglio identificati nella premessa e negli allegati, sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, giusta atto di acquisto a rogito Notaio Paolillo Rita di Roma in data 20 maggio 2010 rep. 25804, debitamente registrato a Roma e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 16 giugno 2010 al n.7019 di formalità;
- i lotti di terreno che formano oggetto del presente contratto preliminare sono nel suo pieno, incondizionato ed incontestato possesso;
- non vi sono contestazioni, attuali e/o potenziali da parte

di chiunque, né vi sono liti pendenti e/o minacciate, in ordine alla legittimità del titolo di provenienza dei beni;
- i terreni sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da gravami di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da pesi, vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, debitamente trascritti, ad eccezione di quanto segue:
- atto di vincolo a rogito Notaio Paolillo Rita in data 20 maggio 2010 rep.25804 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 16 giugno 2010 al n.7020 di formalità a favore della REGIONE LAZIO, relativo alla costituzione del compendio unico, il cui vincolo di indivisibilità per dieci anni è da considerare attualmente scaduto;
- ipoteca volontaria iscritta a Viterbo in data 22 settembre 2010 al n.2978 di formalità per euro [redacted] ([redacted]) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa a garanzia del mutuo di euro [redacted] ([redacted]) concesso con atto a rogito Notaio Rita Paolillo di Roma in data 16 settembre 2010 rep. 2590, gravante tra l'altro sul terreno in oggetto e per il quale la parte promittente, in persona come sopra, si obbliga a provvedere alla restrizione ipotecaria entro e non oltre 10 (dieci)giorni antecedenti alla stipula del Contratto definitivo. Entro e non oltre 10 (dieci) giorni prima della stipula del Contratto Definitivo, inoltre, il Promittente fornirà al Promissario evidenza documentale dell'avvenuta cancellazione della predetta ipoteca volontaria.
- in ordine a detti terreni non sussistono diritti di prelazione, anche agraria, a chiunque spettanti per qualsivoglia titolo;
- i terreni sono in genere liberi da qualsiasi vincolo che possa inficiare la validità del presente contratto preliminare ed in tale stato sarà mantenuto sino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto definitivo;
- i terreni non sono soggetti a fenomeni di inquinamento ambientale di qualsiasi natura e non sono stati percorsi dal fuoco;

Le parti espressamente concordano che sino alla costituzione del definitivo diritto di superficie la parte promittente rimarrà nella piena e libera disponibilità di utilizzare i terreni oggetto del presente contratto preliminare.
In ogni caso, è diritto del promissario presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell’Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad

esclusivo carico del promissario. Il promittente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del promissario discendenti dal presente Contratto.

Articolo 8 (Diritto di Accesso al Terreno). 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 9 (Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo). 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.

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.

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 limitrofi 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 10 (Manleva in favore del Promittente). Il promissario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il promittente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti; pertanto, all'atto della stipula del contratto definitivo il promissario s'impegnerà a contrarre idonea copertura assicu-

rativa per la responsabilità civile verso terzi.

Articolo 11 (Condizioni Risolutive).

Il presente contratto preliminare deve intendersi risolutivamente condizionato al mancato verificarsi entro il termine di 36 (trentasei) mesi, dalla stipula del presente atto, fatto salvo l'eventuale rinnovo del contratto, anche di uno solo dei seguenti eventi:

a) sussistenza della fattibilità tecnico-economica all'esito delle attività di verifica svolte dal promissario, ivi incluse le positive verifiche di idoneità di destinazione d'uso, di idoneità idrogeologica e di assenza di vincoli ostativi;

b) 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;

c) conclusione positiva di tutti gli iter amministrativi e burocratici e/o comunque, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio degli impianti, nessuna esclusa e/o eccettuata (a titolo non esaustivo, Autorizzazione Unica, Concessioni Edilizie, Valutazione di Impatto Ambientale, autorizzazione elettrodotto). 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;

d) l'ottenimento da parte degli Istituti Finanziatori coinvolti di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto.

L'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato prima dell'inizio dei lavori dichiarato nell'atto autorizzativo amministrativo.

Resta inteso tra le Parti che in caso di mancato avveramento anche di una sola delle condizioni sopra indicate entro il termine essenziale di 36 (trentasei) mesi, dalla stipula del presente atto il presente contratto preliminare sarà risolto espressamente ed irrevocabilmente.

Il promissario si obbliga sin d'ora a prestare i necessari consensi per la suddetta risoluzione, e conseguente annotazione, del presente contratto preliminare conferendo, a tal fine, sin d'ora, alla parte promittente ampio mandato a stipulare anche a nome e per conto della promittente, l'atto di risoluzione ed a chiedere, ai sensi dell'art. 2659 C.C., al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Viterbo che la detta risoluzione venga annotata a margine della relativa trascrizione, il tutto con pieno esonero per la Competente Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 12 (Cessione e/o Trasferimento del Contratto).

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 i diritti e le obbligazioni da esso derivanti a terzi designati da esso promissario, che saranno, pertanto, legittimati a stipulare il contratto definitivo con il promittente, senza bisogno di accettazione e/o di ratifica da parte di quest'ultimo. 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) o soggette a procedure fallimentari, prefallimentari o altre procedure concorsuali pena la sua automatica risoluzione."

Articolo 13 (Imposte e spese)

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.

Salvo le imposte e tasse che per legge sono dovute dal proprietario del nudo terreno, 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 14 (Trattamento dei Dati Personali). 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 15 (Legge Applicabile e Foro Competente). 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.

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 Roma intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Tuscania, Via della Rocca n. 19 lì 13 giugno 2022

Firmato:

Mario FANI CIOTTI

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n.26341 Raccolta n.13868

AUTENTICA DI FIRMA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di giugno

in Tuscania nel mio studio

certifico

io sottoscritta Dott.ssa ANNA LAURA PAOLETTI, Notaio in Tuscania, con studio ivi, alla Via della Rocca n. 19, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, che:

- il signor Fani Ciotti Mario nato a Roma (RM) il 1 febbraio 1972, imprenditore, domiciliato per la carica ove segue, quale Amministratore con poteri di firma disgiunta e legale rappresentante della società **"Agricola Fani Ciotti s.r.l."** con sede in Roma (RM) Via di Monte Brianzo n. 70, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 10653151000, numero REA RM - 1247106, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

- il signor Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13 Aprile 1981, domiciliato per la carica ove sopra, quale amministratore con firma disgiunta e legale rappresentate della società **“Pacifico Olivina S.R.L.”** con sede in Bolzano (BZ) Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale pari ad Euro [redacted] ([redacted]) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano 03158150213 numero REA BZ - 236913, giusta i poteri allo stesso attribuiti dal vigente statuto sociale;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, hanno sottoscritto, previa lettura da me Notaio data, la scrittura privata che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi in mia presenza e vista, con dispensa dalla lettura dell'allegato data a me Notaio dalle parti di comune accordo tra loro.

Sottoscritto alle ore quindici.

Firmato:

Anna Laura PAOLETTI Notaio