

PROGETTO DELLA CENTRALE SOLARE "SOLAR BLOOMS"

da 29,36 MWp a Civita Castellana (VT)



D05

DISPONIBILITA' DELL'AREA

PROGETTO DEFINITIVO



Proponente

Pacifico Pirite S.R.L.

Piazza Walther-von-der-Vogelweide,8 - 39100 (BZ)



Progetto dell'inserimento paesaggistico e mitigazione

Progettista: Agr. Fabrizio Cembalo Sambiase, Arch. Alessandro Visalli

Collaboratori: Arch. Anna Manzo, Urb. Patrizia Ruggiero, Arch. Anna Sirica

studio di architettura del paesaggio

Progettazione elettrica e civile

Progettista: Ing. Rolando Roberto, Ing. Giselle Roberto

Collaboratori: Ing. Marco Balzano, Ing. Simone Bonacini



AEDES GROUP
ENGINEERING



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	formato	elaborazione	controllo	approvazione
00	Prima consegna	A4			
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					



Avv. Vincenzo Davide
Greco

CONTRATTO PRELIMINARE
PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITÙ
PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAI-
CO

Con la presente scrittura privata da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, i sottoscritti:

1) - ANDREUZZI Giuseppe, nato a Roma il giorno 29 dicembre 1982, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della società "**AGRICOLA TORRE CHIARELLO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**", società costituita in Italia, con sede legale in Roma, Via Matteo Renato Imbriani n. 28, capitale sociale Euro 10.329,14 (diecimilatrecentoventinove virgola quattordici), i.v., Partita I.V.A. n. 01003371000, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 01516450580, iscritta al R.E.A. con il numero: RM-395771, pec: torrechiarello@pec.it, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri ad esso derivanti dalla legge e dal vigente Statuto sociale, di seguito indicata anche "**Proprietario**" o "**promittente concedente**",

Registrato a Roma 2
in data 20/06/2022
al n. 21290
serie 1T

Trascritto a VITERBO
il 21/06/2022
al n. 10351 R.G.
al n. 8242 R.P.

da una parte e dall'altra

2) - HERBERG Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il giorno 13 aprile 1981, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di essere cittadino tedesco ma di conoscere e comprendere la lingua italiana e di intervenire al presente atto non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della società a socio unico "**PACIFICO PIRITE S.R.L.**", società costituita in Italia, con sede legale in Bolzano, Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), i.v., Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano: 03158130215, iscritta al R.E.A. con il numero: BZ-236916, pec: pacificopiritesrl@legalmail.it, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri ad esso derivanti dalla legge e dal vigente Statuto sociale, di seguito indicata anche quale "**Promissario Acquirente**" o "**Sviluppatore**"

(di seguito, il "Proprietario" o "Promittente Concedente" unitamente al "Promissario Acquirente" o "Sviluppatore", verranno indicati "**Parti**")

premettono e dichiarano che

a) La "Promittente Concedente" è piena ed esclusiva proprietaria dei terreni siti nel **Comune di Civita Castellana (VT)**, per un'estensione complessiva pari a circa 59 (cinquantanove) ettari, 29 (ventinove) are, 78 (settantotto) centiare, confinanti con Strada Comunale per Ponzano, Particelle 254, 89, 55 e 48 del Foglio 40, salvo altri, e **censiti nel Cata-**

sto Terreno di detto Comune al Foglio 40:

- **Particella 59** della superficie catastale di 3.090 mq., bosco ceduo di classe 1, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 84** della superficie catastale di 56.000 mq., seminativo di classe 3, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 85** della superficie catastale di 94.000 mq., seminativo di classe 3, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 86** della superficie catastale di 70 mq., bosco ceduo di classe 1, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 96** della superficie di 44.920 mq., seminativo di classe 3, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 99** della superficie catastale di 104.140 mq., seminativo di classe 3, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 100** della superficie catastale di 380 mq., bosco ceduo, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 101** della superficie catastale di 12.250 mq., seminativo di classe 3, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED];
- **Particella 239** della superficie catastale di 278.128 mq., R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED],

la cui **planimetria**, ove in terreno interessato è colorato in giallo, e visure catastali si allegano in unico corpo al presente atto sotto la **lettera A**, debitamente firmate dalle Parti (di seguito il "**Terreno**");

b) si precisa sin d'ora che la superficie del Terreno individuata nel presente Contratto Preliminare ha valore indicativo e sarà confermata successivamente dallo Sviluppatore in sede di stipula del Contratto Definitivo, all'esito del frazionamento eseguito almeno 3 (tre) mesi prima della detta stipulazione. In ogni caso la superficie di Terreno individuata nel presente Contratto Preliminare e poi da confermare nel Contratto Definitivo non potrà essere inferiore a 45 (quarantacinque) ettari;

c) lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito) sul Terreno, previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "Preventivo di Connessione") e di tutte le autorizzazioni (ivi inclusi l'autorizzazione unica - A.U., il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A ed ai sensi del D.lgs. 387/2003) necessarie ai fini della realizzazione costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno, nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del D.lgs. 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e

titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico (di seguito, l'"Autorizzazione");

d) l'impianto fotovoltaico comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione e recinzioni); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); opere ambientali (fasce di mitigazione interne ed esterne alla recinzione); necessarie alla costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"Impianto Fotovoltaico"). Resta inteso fra le Parti che tutte le opere sopra evidenziate dovranno essere eseguite dallo Sviluppatore esclusivamente all'interno dei Terreni oggetto del contratto;

e) lo Sviluppatore, al fine di realizzare l'Impianto Fotovoltaico, intende, con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "Contratto Preliminare"), addivenire con il Proprietario, (previo ottenimento del Preventivo di Connessione e dell'Autorizzazione) **entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare** alla stipula di un Contratto Definitivo avente ad oggetto:

(i) la costituzione del diritto di superficie sulla specifica porzione di Terreno dove verrà installato l'Impianto Fotovoltaico, nonché

(j) la costituzione sul Terreno di diritti di servitù temporanei di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), il funzionamento e la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla Rete Elettrica Nazionale, anche secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete (il "Contratto Definitivo");

f) il Proprietario, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico, si sono dichiarati disponibili, con la stipula del Contratto Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il Contratto Definitivo, secondo le modalità ed alle condizioni appresso stabilite.

Tanto premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo inter-

corso tra le Parti, lo Sviluppatore ed il Proprietario convengono e stipulano quanto segue, precisando sin da ora che le pattuizioni contenute nel presente Contratto dovranno essere riportate e previste nel Contratto Definitivo.

ARTICOLO 1. PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del Contratto Preliminare.

ARTICOLO 2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico dei Proprietari, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo nel termine previsto [i.e. 36 (trentasei) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare], a propria esclusiva discrezione. Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, il Proprietario resta obbligato a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo per la durata stabilita al precedente paragrafo [i.e. 36 (trentasei) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare].

2.2 Resta sin d'ora inteso tra le Parti che lo Sviluppatore, in caso di ritardo nell'ottenimento dell'Autorizzazione per motivi a lui non imputabili, avrà il diritto di prorogare la durata del presente Contratto Preliminare, oltre i 36 (trentasei), mesi per un ulteriore periodo pari a 6 (sei) mesi dandone preventiva comunicazione scritta al Proprietario. Le Parti si danno reciprocamente atto che, salvo ed impregiudicato il diritto di accesso dello Sviluppatore sul Terreno di cui al successivo articolo 3.1, l'immissione in possesso del Terreno/Porzione del Terreno, verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del Contratto Definitivo e che, fino a tale data, i Proprietari avranno diritto di coltivare il Terreno e di godere dei relativi frutti.

ARTICOLO 3. OBBLIGHI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

3.1 Il Proprietario autorizza lo Sviluppatore, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere al Terreno/Porzione del Terreno (come di seguito definita) per effettuare misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione delle opere funzionali all'installazione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che le stesse non potranno, in nessun caso, pregiudicare il diritto dei Proprietari di coltivare il Terreno.

3.2 Il Proprietario si obbliga a costituire, entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula del presente Contratto Preliminare (ovvero entro il termine prorogato dalle Parti ai sensi del precedente art. 2.2), in favore dello Sviluppatore, che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli

articoli 1401 e seguenti del codice civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo ai sensi dell'articolo 952 del codice civile), per il tempo stabilito dal successivo articolo 3.3.

3.3 Il Proprietario si obbliga a costituire, contestualmente alla costituzione del diritto di superficie di cui al precedente art. 3.2, in favore della porzione di Terreno, sulla quale verrà installato l'Impianto Fotovoltaico e che sarà individuata dallo Sviluppatore, (di seguito, la "Porzione di Terreno") concessa in superficie allo Sviluppatore, che accetta per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, tutti i necessari diritti di servitù temporanei di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto Fotovoltaico. Resta sin d'ora inteso che i diritti di servitù di cui al precedente paragrafo dovranno avere durata pari al diritto di superficie. **Il diritto di superficie avrà una durata pari a 32 (trentadue) anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. Tuttavia esso si estinguerà anticipatamente nei casi di risoluzione anticipata per causa imputabile allo Sviluppatore ovvero per il recesso dello stesso.

Le Parti concordano sin da ora che, prima della scadenza del Contratto Definitivo, potranno negoziare in buona fede una possibile estensione **per ulteriori 10 (dieci) anni** della durata del diritto di superficie e delle eventuali servitù già costituite.

3.4 La stipula dell'atto notarile definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) dovrà aver luogo una volta ottenuta l'Autorizzazione e antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito che dovrà avvenire davanti al Notaio scelto dallo Sviluppatore, tenuto comunque conto delle esigenze organizzative del Proprietario, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni. Il Proprietario produrrà al Notaio designato i titoli ed i documenti della proprietà, richiesti dalla legge per la piena efficacia della costituzione del diritto di superficie e di tutti i necessari diritti di servitù.

3.5 Il Proprietario garantisce sin d'ora che il Terreno e/o la Porzione di Terreno su cui sarà costituito il diritto di superficie e i necessari diritti di servitù è e sarà alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo:

(i) salvo quanto specificato ai successivi punti del presente articolo, libero da ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di altra natura, non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione,

libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, escluse quelle agrarie, e comprese quelle derivanti da rapporti di locazione ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392/1978 ed ai sensi dell'art. 3, 1° comma lettera g), della legge n. 431/1998. In particolare, con riferimento alle prelazioni agrarie il Proprietario si impegna ad effettuare entro la stipula del Contratto Definitivo le eventuali occorrenti offerte di cui all'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, ai soggetti aventi diritto; gravano sui terreni di cui trattasi le seguenti formalità pregiudizievoli:

(j) - **ipoteca volontaria** iscritta in data 31 gennaio 2014 ai nn. 1277/102, per la somma di Euro [REDACTED] [REDACTED] a favore di "VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Montebelluna (TV), codice fiscale: 00208740266, a garanzia di un mutuo concesso per la somma [REDACTED] [REDACTED] giusta atto a rogito del Notaio Marco De Luca di Roma in data 30 gennaio 2014, Repertorio n. 38891 Raccolta n. 21620;

(k) - **ipoteca volontaria** iscritta in data 10 luglio 2014 ai nn. 9053/876, per la somma di Euro [REDACTED] [REDACTED] a favore di "VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Montebelluna (TV), codice fiscale: 00208740266, a garanzia di un mutuo concesso per la somma [REDACTED] giusta atto a rogito del Notaio Marco De Luca di Roma in data 9 luglio 2014, Repertorio n. 39372, Raccolta n. 21963; l'ipoteca risulta gravare su tutti gli immobili e su maggior consistenza.

In ordine alle citate ipoteche, il Proprietario si obbliga alla liberazione dalle stesse degli immobili oggetto d'atto prima della stipula del contratto definitivo. Qualora alla citata data ciò non sia stato fatto, le parti espressamente convengono che, previa certificazione dell'ammontare dei debiti residui da parte dell'Istituto creditore, parte del corrispettivo di cui infra sia destinato alla estinzione dei mutui ed alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con oneri e spese a carico del Proprietario, delegando lo Sviluppatore a pagare direttamente l'Istituto Finanziatore. Nell'ipotesi in cui il corrispettivo non sia sufficiente all'estinzione dei detti debiti, il Proprietario è obbligato ad integrare la somma con capitale proprio al fine dell'ottenimento della estinzione dei mutui e della cancellazione delle ipoteche;

(l) non ricompreso nelle aree beneficiarie di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sotto misure del PSR della Regione Lazio o da Bandi Europei;

(m) libero da persone e cose e non attraversato, per quanto a propria conoscenza, da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrato, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, fatta eccezione per: Linea semplice TERNA con isolatore sospeso su traliccio MT E-Distribuzione 15/20 kV di tipo B4;

(n) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., nonché, che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale;

(o) libero da servitù.

3.6 Il Proprietario con il Contratto Preliminare, fermo restando sino alla data di stipula del Contratto Definitivo il proprio diritto di coltivare il Terreno che non potrà essere pregiudicato dallo svolgimento delle attività dello Sviluppatore, si obbliga a: (i) non ostacolare l'attività di realizzazione, gestione e sfruttamento dell'Impianto Fotovoltaico e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore; (ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto Preliminare; (iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico; (iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno e sui fondi di sua proprietà confinanti con il Terreno, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore. Resta inteso fra le Parti che le attività di realizzazione, gestione e sfruttamento dell'Impianto Fotovoltaico potranno essere svolte dallo Sviluppatore esclusivamente dopo la stipula del Contratto Definitivo.

3.7 Il Proprietario dichiara e garantisce che sul Terreno non sono presenti fabbricati di alcun tipo. Le Parti si danno reciprocamente atto che lo Sviluppatore, ove si renderà necessario, rimuoverà la vegetazione arborea presente sul Terreno/Porzione di Terreno su cui verrà realizzato l'Impianto Fotovoltaico a propria cura e spese.

3.8 Il Proprietario si obbliga sin d'ora a collaborare fattivamente con lo Sviluppatore per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e concessioni, mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio dell'attività del Superficiario come previsto nel presente contratto e per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. I relativi costi

saranno comunque a carico esclusivo dello Sviluppatore che provvederà anche alla necessaria, tempestiva, provvista finanziaria, essendo esclusa qualsiasi anticipazione finanziaria da parte dei Proprietari.

3.9 Il Proprietario dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione mortis causa o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso a fornire allo Sviluppatore tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

ARTICOLO 4. OBBLIGHI DELLO SVILUPPATORE E CORRISPETTIVO

4.1 Con la stipula del presente Contratto Preliminare, lo Sviluppatore sarà tenuto, impegnandosi espressamente in tal senso fin d'ora, a porre in essere, nel minor tempo possibile e secondo i canoni di diligenza di un operatore professionale specializzato nel settore dell'energy, a propria cura, costi e responsabilità tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento dell'Autorizzazione, nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, comunque, nel rispetto del termine espressamente convenuto come essenziale a favore del Proprietario di 36 (trentasei) mesi (salvo la proroga di cui al precedente articolo 2.2) successivi alla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare.

4.2 Resta inteso che i costi a qualsiasi titolo dovuti ai fini e in ragione dell'ottenimento dell'Autorizzazione, nonché tutte le spese, imposte e tasse comunque scaturenti o connessi alla stipula del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo e le correlate responsabilità, resteranno ad esclusivo carico dello Sviluppatore. Resteranno altresì ad esclusivo carico dello Sviluppatore i costi comunque scaturenti o connessi alla predisposizione di relazioni notarili ventennali o di eventuali ulteriori verifiche, che certifichino l'assenza di diritti reali e/o diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, diritti di prelazione, anche agraria, etc.) incompatibili con gli scopi del Contratto Preliminare e/o con la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, costruzione, installazione, messa in esercizio, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico da parte dello Sviluppatore. Resta inteso tra le Parti che per il sostenimento dei su menzionati costi ed oneri è esclusa qualsiasi anticipazione finanziaria da parte del Proprietario. Lo Sviluppatore, qualora costi ed oneri debbano essere sostenuti in nome del Proprietario, provvederà a fornire allo stesso la necessaria, tempestiva, provvista finanziaria.

4.3 Il Contratto Definitivo dovrà riprodurre il contenuto delle seguenti Clausole:

a. lo Sviluppatore dovrà eseguire a regola d'arte le opere ed impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù a favore di TERNA (congiuntamente gli "Impianti"), attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, a cura, spese e responsabilità dello Sviluppatore;

b. lo Sviluppatore terrà il Proprietario indenne e manlevato da ogni responsabilità, diretta o indiretta, nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al Terreno, a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti - a qualsiasi titolo e in qualsiasi momento - dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione degli Impianti, ovvero derivanti - a qualsiasi titolo e in qualsiasi momento - dalla costituzione dei diritti di superficie e connesse servitù. Il Proprietario resterà pertanto estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo Sviluppatore, a qualunque titolo, ai fini dell'esecuzione delle attività relative agli Impianti e del loro funzionamento, di cui alla precedente lettera (a), nonché all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo Sviluppatore, a qualunque titolo, con i terzi;

c. lo Sviluppatore diventerà unico ed esclusivo proprietario degli Impianti realizzati, e resterà tale anche in caso di estinzione alla scadenza naturale, o anticipata per qualsiasi motivo, del diritto di superficie, intendendo fin d'ora il Proprietario rinunciare all'acquisto della proprietà degli Impianti, in espressa deroga, all'art. 953 c.c., restando pertanto a carico dello Sviluppatore il rischio di perimento degli Impianti, che non potrà in alcun modo pregiudicare il diritto del Proprietario di percepire il corrispettivo di cui al successivo articolo 4.6, per tutta la durata dei diritti di superficie e connesse servitù, né potrà in alcun modo comportare il diritto dello Sviluppatore a richiedere il rimborso del Primo Indennizzo e del Secondo Indennizzo (come di seguito definiti);

d. lo Sviluppatore si impegna a gestire ed effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli Impianti realizzati in esecuzione dell'Impianto Fotovoltaico posta a carico dello Sviluppatore, con obbligo di stipula delle polizze assicurative adeguate per costruire, mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) degli Impianti secondo i canoni di diligenza professionale richiesti dalla natura dell'attività esercitata e con obbligo di tenere indenni e manlevati i Proprietari (anche nei confronti di terzi) da qualsiasi conseguenza dannosa derivante al Proprietario o ai terzi dalla costituzione o dal mantenimento degli Impian-

ti che non sia causata direttamente o indirettamente dal Proprietario stesso;

e. tutte le e spese ed i costi di natura fiscale scaturenti dal Contratto Definitivo - ivi inclusi i costi derivanti dal rilascio dell'Autorizzazione propedeutica alla stipula del Contratto Definitivo - nonché dagli adempimenti da espletarsi presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto per effetto della costituzione, modificazione ed estinzione dei diritti di superficie e servitù sul Terreno/Porzione del Terreno, saranno ad integrale carico dello Sviluppatore, ivi inclusi i costi dell'imposta di registro (comprensiva dell'importo dovuto per la plusvalenza derivante dall'ottenimento dell'Autorizzazione) e dell'Imposta Municipale Unica (IMU);

f. al fine di garantire il proprio obbligo di pagamento lo Sviluppatore, al momento della stipula del Contratto Definitivo, dovrà consegnare al Proprietario una garanzia, fidejussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da primaria Banca o Compagnia Assicurativa, di durata annuale e rinnovarla automaticamente di anno in anno per tutta la durata del Contratto Definitivo, pena la risoluzione del contratto. Tale garanzia sarà a copertura del mancato o inesatto adempimento dell'obbligo di pagamento del corrispettivo annuale, perciò dovrà essere d'importo uguale al corrispettivo annuale e rinnovabile di anno in anno, ivi inclusi gli aggiornamenti ISTAT, di cui al successivo articolo 4.6 del presente Contratto Preliminare nonché di ogni altro obbligo previsto dal presente Contratto Preliminare.

g. Lo Sviluppatore si impegna alla rimozione degli Impianti realizzati, nonché al conseguente obbligo di riconsegna del Terreno, previo ripristino dello stato dei luoghi, con obbligo di porre in essere tutti gli adempimenti necessari, sostenendo tutti i relativi costi ed oneri, ai fini del ripristino del precedente status edilizio, con particolare riferimento alla classificazione catastale "agricola" del Terreno, laddove si verificasse il mutamento della medesima, e all'aggiornamento catastale necessario in conseguenza della rimozione degli Impianti, il tutto in conformità alle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione, nonché in ogni altra normativa applicabile agli Impianti, anche di natura ambientale, entro e non oltre 6 (sei) mesi (i) la data di scadenza naturale del Contratto Definitivo o di scadenza del preavviso del recesso di cui al successivo articolo 5.1 (iii), ovvero (ii) entro i 6 (sei) mesi successivi alla cessazione anticipata, per qualsiasi motivo, dell'operatività degli Impianti ovvero (iii) in qualsiasi altro caso di risoluzione del contratto. Qualora per qualsiasi ragione o causa venisse meno la "cauzione a garanzia dell'esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in pristino" che lo Sviluppatore sarà tenuto a consegnare all'amministrazione compe-

tente e fornire in copia ai Proprietari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, lettera j) delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010, ai fini del rilascio dell'Autorizzazione e, in particolare, dell'avvio dei lavori, lo Sviluppatore dovrà - al momento della stipula del Contratto Definitivo ovvero in fase di rinnovo della stessa cauzione- consegnare ai Proprietari una garanzia autonoma a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o Compagnia Assicurativa di importo massimo pari a [REDACTED] €/MWp. Resta inteso che tale garanzia sarà in ogni caso conforme alle prescrizioni previste nell'Autorizzazione;

h. eventuali obblighi di astensione - a carico del Proprietario - da ogni interferenza nelle attività poste in essere dallo Sviluppatore, necessarie alla realizzazione, costruzione, installazione, funzionamento, gestione e manutenzione degli impianti, saranno limitati solo ed esclusivamente al Terreno/ Porzione di Terreno, e non potranno, in ogni caso, comportare a carico del Proprietario oneri e/o impegni ulteriori rispetto a quelli previsti dalle normative applicabili in materia;

i. nel caso in cui alla data di stipula del contratto definitivo fossero in corso delle culture, il Promittente Venditore conserverà il diritto di raccogliere i frutti ovvero il diritto ad essere indennizzato per il mancato raccolto secondo le valutazioni di cui alle successive lettere a) e b) qualora le culture stesse dovessero essere non seminate, oppure dopo la semina divelte dal e per necessità dello Sviluppatore:

a) qualora non fosse stata ancora effettuata la semina ma solamente le operazioni colturali preparatorie un indennizzo unitario di Euro [REDACTED] [REDACTED] per ettaro e proporzionalmente a frazione di ettaro o quote di proprietà;

b) dopo l'effettuazione della semina un indennizzo da liquidare secondo i prezzi vigenti di mercato considerando una produttività stimata di 1 (una) Tonnellata per ettaro e proporzionalmente a frazione di ettaro o quota di proprietà, nel caso di coltivazioni cerealicole ovvero 2 (due) Tonnellate per ettaro - e proporzionalmente a frazione di ettaro o quota di proprietà- nel caso di coltivazioni foraggere;

j. quant'altro normato nel presente contratto e non relativo al solo Contratto Preliminare;

k. il Contratto Definitivo sarà regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Roma, fermi i fori inderogabili di legge.

4.4 Entro 7 (sette) giorni dalla data di stipula del presente Contratto Preliminare, lo Sviluppatore verserà ai Proprietari, a titolo di una tantum, una somma pari a **Euro**

[REDACTED], oltre gli oneri fiscali di legge, se dovuti, a titolo di compenso per la concessione del diritto di esclusiva (il "Primo Indennizzo") mediante bonifico bancario su c/c fiduciario presso Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Roma, Viale Pinturicchio 5, intestato a società AGRICOLA TORRE CHIARELLO S.R.L. IBAN: IT8300103003233000000644118. A beneficio di chiarezza le Parti si danno atto che resta esclusa qualsivoglia facoltà dello Sviluppatore di domandare la restituzione del "Versamento una tantum".

4.5 Dalla data odierna e sino alla data di stipula del Contratto Definitivo lo Sviluppatore si impegna, per detto periodo, a corrispondere ai Proprietari il "Secondo Indennizzo" pari a Euro [REDACTED], per ettaro di Terreno o Porzione di Terreno che non potrà essere inferiore a 45 (quarantacinque) ettari, all'anno o frazioni di anno, per la superficie effettivamente occupata dall'Impianto, così come individuata nel progetto preliminare, oltre oneri di legge se ed in quanto dovuti. Tale secondo indennizzo dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione alla firma della stipula del Contratto Definitivo e solo in quest'ultimo caso.

4.6 **Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e connesse servitù sul Terreno /Porzione di Terreno che non potrà essere inferiore a 45 (quarantacinque) ettari viene pattuito in Euro [REDACTED] all'anno per ettaro di Terreno o Porzione di Terreno, oltre oneri fiscali e rivalutazione ISTAT, i cui diritti di superficie sono ceduti allo Sviluppatore per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, oltre oneri e accessori di legge, ove dovuti, da corrispondere in via anticipata, (il "Corrispettivo"). Il contratto ha, quindi, un valore complessivo di Euro**

[REDACTED] per i 32 (trentadue) anni, valore a cui andranno aggiunti gli oneri fiscali e la rivalutazione ISTAT tempo per tempo. Resta inteso che ai fini del calcolo del Corrispettivo saranno computati gli ettari di cui lo Sviluppatore avrà acquisito i diritti di superficie e quindi tutte le aree effettivamente utilizzate dallo Sviluppatore e rientranti nel perimetro di recinzione dell'Impianto Fotovoltaico, comprese tutte le eventuali strade di accesso o di lavorazione costituite dallo Sviluppatore intorno al perimetro non identificate catastalmente. A decorrere dal secondo anno dalla stipula del Contratto Definitivo, il corrispettivo sarà rivalutato annualmente in misura dell'aumento registrato dal più recente indice ISTAT per l'inflazione delle famiglie di operai ed impiegati, restando inteso viceversa, a beneficio di chiarezza, che nessuna rivalutazione del corrispettivo potrà aver luogo in caso di variazione in diminuzione dell'indice ISTAT per l'inflazione delle famiglie di operai e impiegati.

4.7 Il Corrispettivo di cui al precedente articolo 4.6, oltre la rivalutazione ISTAT e gli oneri fiscali, verrà corrisposto in 32 (trentadue) rate annuali, anticipate, con le seguenti modalità: la prima rata annuale verrà versata alla data della sottoscrizione del Contratto Definitivo mediante bonifico bancario sulle coordinate che verranno precisate alla stipulazione del Contratto Definitivo in favore dei Proprietari che rilasceranno relativa quietanza. Le altre rate annuali, successive alla prima, verranno versate a distanza di 365 (trecentosessantacinque) giorni l'una dall'altra, mediante bonifico bancario.

4.8 Le Parti espressamente convengono che il presente contratto e il Contratto Definitivo dovranno intendersi automaticamente risolto nel caso di mancato adempimento di una qualsiasi delle seguenti obbligazioni:

- a. pagamento del Primo Indennizzo;
- b. pagamento a carico dello Sviluppatore in favore dei Proprietari della rata annuale di cui all'articolo 4.7 che precede, con un periodo di tolleranza di giorni 30 (trenta) per il ritardo nell'adempimento;
- c. rilascio, a carico dello Sviluppatore e in favore dei Proprietari, di fidejussione bancaria o assicurativa annuale di cui alla lettera f dell'articolo 4.3 che precede, con un periodo di tolleranza di giorni 30 (trenta) per il ritardo nell'adempimento;
- d. consegna da parte dello Sviluppatore al Proprietario, all'atto della stipula del Contratto Definitivo, di copia della "cauzione a garanzia dell'esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in pristino" che lo Sviluppatore sarà tenuto a consegnare all'amministrazione competente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, lettera j) delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010, ai fini del rilascio dell'Autorizzazione e, in particolare, dell'avvio dei lavori;
- e. consegna e/o mancato rinnovo, da parte dello Sviluppatore in favore dei Proprietari, all'atto della stipula del Contratto Definitivo, di una garanzia autonoma a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o Compagnia Assicurativa, di importo massimo pari a [REDACTED] €/MWp, qualora la cauzione di cui alla lettera "d" che precede, per qualsiasi ragione o causa, perisse o fosse non operativa, con un periodo di tolleranza di giorni 30 per il ritardo nell'adempimento;
- f. prestazione a carico del cessionario/dei cessionari del Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo, anche nei termini di cui alle precedenti lettere da "a" a "d", di tutte le garanzie poste dal presente contratto e dal Contratto Definitivo in favore dei Proprietari.

ARTICOLO 5. RECESSO

5.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contrat-

to Preliminare, fatto salvo il Primo Indennizzo di cui all'art. 4.4 che precede, a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, sempre fatto salvo il Primo Indennizzo di cui all'art. 4.4 che precede, fermo restando l'obbligo a carico dello Sviluppatore del risarcimento di tutti i danni derivati al Terreno e/o Porzione del Terreno dall'attività svolta dallo Sviluppatore, e del ripristino dei luoghi.

5.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso dal Contratto Preliminare di cui al precedente articolo 5.1 lo Sviluppatore dovrà inviare al Proprietario (mediante PEC o raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

5.3 Le Parti convengono sin d'ora che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto di recesso a favore dello Sviluppatore che potrà essere esercitato con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, mediante invio al Proprietario di PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in cui lo Sviluppatore dichiara di voler esercitare il diritto di recesso. Resta inteso sin da ora che in caso di esercizio del diritto di recesso anticipato dal Contratto Definitivo, lo Sviluppatore si impegna a rimuovere, entro sei mesi dal recesso, le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli ripristinando lo stato ante operam della porzione di Terreno oggetto del Contratto Definitivo. Lo Sviluppatore, in caso di recesso anticipato come dinanzi disciplinato, dovrà comunque corrispondere il canone di diritto di superficie fino all'effettivo smantellamento e ripristino dello status quo ante del Terreno.

ARTICOLO 6. CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in tal senso, che lo Sviluppatore si riserva il diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, nonché il Contratto Definitivo e/o i diritti derivanti da quest'ultimo a propria esclusiva discrezione e senza il previo consenso dei Proprietari. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai Proprietari tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 8.1. Le Parti convengono che il cessionario dovrà fornire al Proprietario, in sostituzione dello Sviluppatore, tutte le garanzie e le tutele previste in favore del Proprietario sia nel presente contratto che nel Contratto Definitivo. Detto impegno dovrà essere previsto nel contratto di cessione per la sua

validità ed efficacia nei confronti del Proprietario.

6.2 Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in tal senso, che in caso di cessione di ramo d'azienda che includa l'Impianto Fotovoltaico o parte/i di esso, effettuata dallo Sviluppatore ovvero dal suo/i cessionario/i o da altri successivi cedenti, Le Parti convengono che l'acquirente il ramo d'azienda dovrà fornire al Proprietario tutte le garanzie e le tutele previste in favore del Proprietario nel Contratto Definitivo. Detto impegno dovrà essere previsto nel contratto di cessione per la sua validità ed efficacia nei confronti dei Proprietari.

ARTICOLO 7. RISERVATEZZA

7.1 Il Proprietario, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente Contratto Preliminare, fatto salvo il caso (i) di una preventiva autorizzazione dello Sviluppatore, (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti nonché (iii) per la notificazione necessaria per le prelezioni agrarie.

ARTICOLO 8. COMUNICAZIONI

8.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente Contratto Preliminare dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute, e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi e di seguito indicate:

Per il Proprietario:

Dott. Giuseppe Andreuzzi

Sede: Via Matteo Renato Imbriani 28 - 00196 Roma

PEC: torrechiarello@PEC.it

Per lo Sviluppatore:

Dott. Fabian Angel Paul Herberg;

Sede legale società: Piazza Walther Von Vogelweide n. 8 - Bolzano;

PEC: Pacificopiritesrl@legalmail.it

ARTICOLO 9. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

9.1 Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Roma, fermi i fori inderogabili di legge.

ARTICOLO 10. TRASCRIZIONE

10.1 Le spese di eventuale registrazione e di trascrizione del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sono ad esclusivo carico dello Sviluppatore.

Firmato: Giuseppe ANDREUZZI

Fabian Angel Paul HERBERG

Repertorio n. 218

Raccolta n. 162

**AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA**

In Roma, nel mio studio alla Via del Corso n. 303, Palazzo Doria Pamphilj, il giorno quindici giugno duemilaventidue.

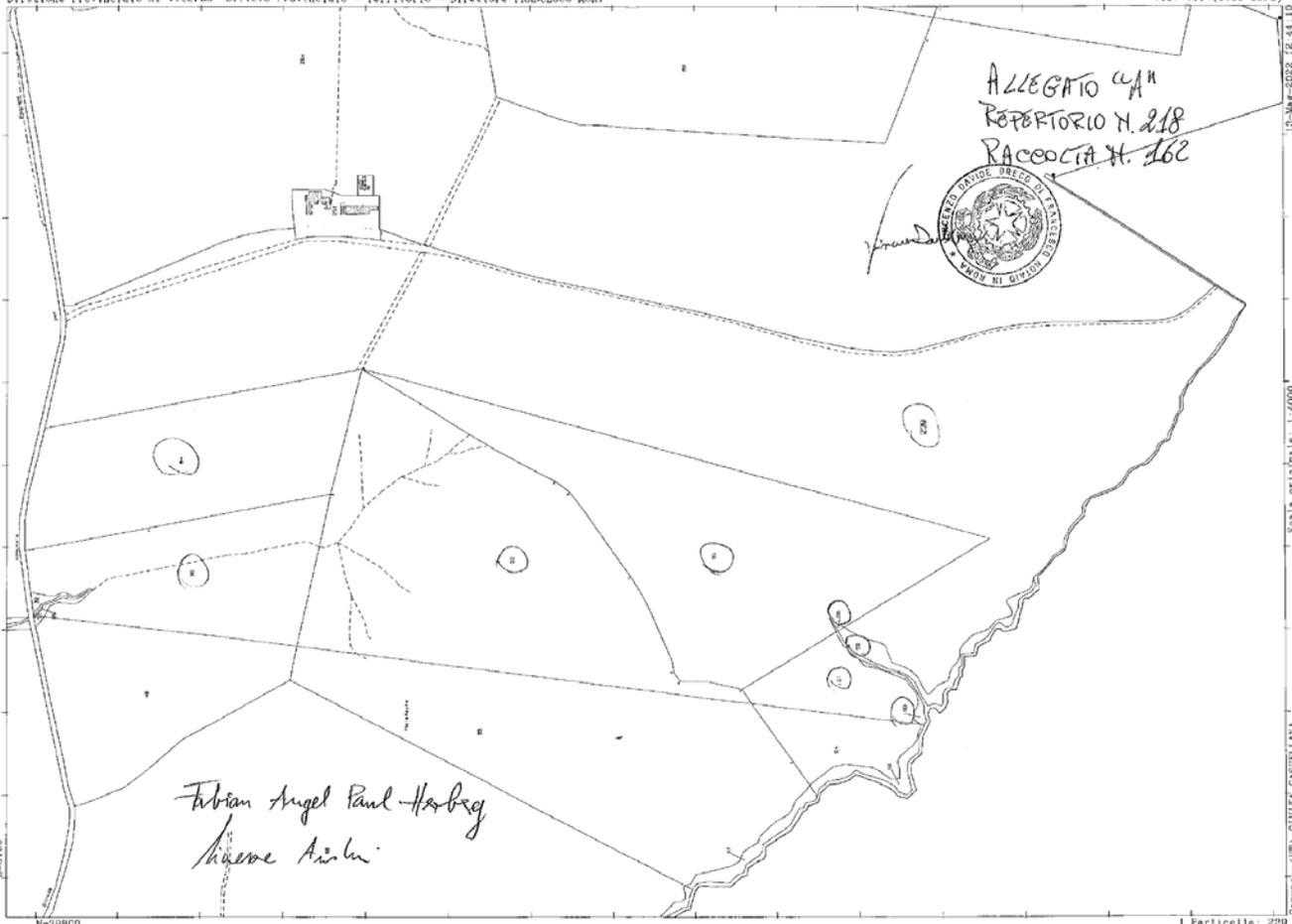
Certifico io sottoscritto **Avv. Dott. Ric. VINCENZO DAVIDE GRECO**, Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia che i signori:

1) - **ANDREUZZI Giuseppe**, nato a Roma il giorno 29 dicembre 1982, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della società "**AGRICOLA TORRE CHIARELLO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**", società costituita in Italia, con sede legale in Roma, Via Matteo Renato Imbriani n. 28, capitale sociale Euro 10.329,14 (diecimilatrecentoventinove virgola quattordici), i.v., Partita I.V.A. n. 01003371000, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 01516450580, iscritta al R.E.A. con il numero: RM-395771, pec: torrechiarell@pec.it, a quanto sopra autorizzato in forza dei poteri ad esso derivanti dalla legge e dal vigente Statuto sociale;

2) - **HERBERG Fabian Angel Paul**, nato a Stoccarda (Germania) il giorno 13 aprile 1981, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di essere cittadino tedesco ma di conoscere e comprendere la lingua italiana e di intervenire al presente atto non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della società a socio unico "**PACIFICO PIRITE S.R.L.**", società costituita in Italia, con sede legale in Bolzano, Piazza Walther Von Vogelweide n. 8, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), i.v., Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano: 03158130215, iscritta al R.E.A. con il numero: BZ-236916, pec: pacificopiritesrl@legalmail.it, a quanto sopra autorizzato in forza dei poteri ad esso derivanti dalla legge e dal vigente Statuto sociale, della identità personale e poteri di firma dei quali io Notaio sono certo, previa lettura da me Notaio datane alle parti, hanno apposto in mia presenza le firme in calce ed a margine dei fogli intermedi dell'atto che precede e nell'allegato.

Io Notaio ho dato lettura dell'atto sopra esteso, ad eccezione dell'allegato per espressa dispensa ricevuta, ai suddetti signori che lo hanno dichiarato del tutto conforme alla loro volontà e lo hanno **sottoscritto alle ore dieci e cinquanta-cinque**

Firmato: Vincenzo Davide Greco (segue sigillo)



ALLEGATO CA
REPERTORIO N. 218
RACCOLTA N. 162



Fabian Angel Paul Harbeg
Lucrezia Anilini

Protocollo Part. 418/1815/2022
 Scala originale 1:4000
 Dimensione cartice: 155,000 x 114,000 metri
 Comune (VT) CIVITA CASTELLANA
 Foglio: 40
 Particella: 259

Certificazione di conformità di copia informatica a originale analogico (art. 22, D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89).

Certifico io sottoscritto, Avv. Vincenzo Davide Greco, Notaio in Roma, con studio ivi in Via del Corso n. 303, Palazzo Doria Pamphilj, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato digitale in vigore dal 25/09/2019 al 25/09/2022, rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority), che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale redatto su supporto analogico, conservato nei miei rogiti e firmato a norma di legge.

Si rilascia per l'uso consentito dalla legge.

Roma lì trenta giugno duemilaventidue

Firmato digitalmente dal Notaio Vincenzo Davide Greco