

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTI DI  
SERVITU' SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Tra i sottoscritti:

quale "**Promittente Concedente**":

- **Fenu Giuseppe** nato a Carbonia (CA) il 19 / 03 / 1946, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **FNEGPP46C19B745G**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_

quale "**Parte Promissaria Acquirente**":

Andrea Matteo Orzan, nato a Houston AK (USA) il giorno 20/06/1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della

**flyRen Development S.r.l.,**

con sede in Torino, Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, capitale sociale euro 1.000.000 i.v., iscritta al RI di Torino col suo numero di c.f. e partita iva 12062400010, REA TO - 1261679; indirizzo PEC: fly-ren@legalmail.it (la "**Promissaria Beneficiaria**" o la "**Società**")

La Promittente Concedente e la Società saranno di seguito congiuntamente indicate come le "Parti" e, ciascuna di esse anche, singolarmente, come la "Parte".

**SI PREMETTE**

- a)** la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;
- b)** la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto fotovoltaico che comprenderà:
- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);
  - le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "**Parco Fotovoltaico**");
- c)** la **Promittente Venditrice** è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Carbonia (Cagliari):
- porzione di fondo rustico in agro del Comune di Carbonia (Cagliari, della **superficie di ettari 49, are 86 e centiare 29** censita al Catasto Terreni del Comune di Carbonia (Cagliari), al Foglio 12, P. lle 223, 220, 66, 215, 219, 194, 189, 190, 232 e al Foglio 21, P. lle 1, 139, 141, 143 come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**");
- d)** il Terreno è stato individuato dalla Società come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;

**e)** la Società intende ottenere dalla Promittente Concedente, ex art. 952 c.c. e seguenti, il diritto di costruire e mantenere al di sopra del suolo il Parco Fotovoltaico sul Terreno, nonché la costituzione - in proprio favore ovvero del gestore di rete competente - delle necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto, al di sopra e al di sotto del suolo, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta, concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico sul detto Terreno, e delle opere funzionali e accessorie quali cabine elettriche, sottostazioni di trasformazioni, locali attrezzi, recinzioni, linee di trasmissione e distribuzione della linea elettrica ("**Autorizzazioni**");

**f)** la Promittente Concedente si è dichiarata disposta a concedere alla Società sia il diritto di superficie sul Terreno per realizzare la costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico, sia le necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo;

**g)** le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

## **1. Oggetto e Durata**

**1.1** Con il presente atto (di seguito "Contratto Preliminare") la Promittente Concedente si obbliga a costituire il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 953, in favore della Società, che si obbliga ad accettare alle condizioni di cui al successivo art. 5, per sé o per persona da nominare ai sensi del successivo art. 8, sul Terreno. La Promittente Concedente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso alla costituzione in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari, a cura e spese della Società.

**1.2** Il diritto di superficie e i diritti di servitù che saranno costituiti consistono nel diritto di realizzare e/o installare e mantenere sulle dette porzioni di terreno, il Parco Fotovoltaico, inclusa ogni necessaria opera accessoria.

**1.3** Il diritto di superficie sarà costituito per anni 30 (trenta) dalla data di stipula del contratto notarile definitivo, con la facoltà, se voluto da entrambe le parti, di prolungarne la durata, alle stesse condizioni, per un periodo massimo di ulteriori cinque anni. L'eventuale richiesta di proroga del termine del diritto di superficie verrà richiesta mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima del termine di estinzione del diritto di superficie alla prima scadenza concordata.

**1.4** L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società

**1.5** In merito ai termini di cui all'Articolo 1.4, la Società potrà richiedere una proroga di ulteriori 12 (dodici) mesi comunicandolo alla Promittente Concedente entro 30 (trenta) giorni prima della Scadenza e previo versamento di

una somma pari a Euro 18.000,00 (euro diciottomila/00) a titolo di caparra confirmatoria, tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

**1.6** La Promittente Concedente dichiara che, alla data della stipulazione del presente Contratto Preliminare, e per quanto a sua conoscenza, non gravano sul Terreno vincoli pregiudizievoli e, in particolare, vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuire il pieno esercizio del diritto di superficie.

**1.7** La Promissaria Beneficiaria si impegna, laddove per fattori esterni alla stessa non abbia accettato la STMG, a procedere in ogni caso entro 9 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto ex Art. 2.3 e Art. 3.1 j)

## **2. Corrispettivo**

**2.1** Le Parti convengono che il prezzo per il diritto di superficie e per le servitù sarà pari a Euro 3.500,00 (tremilacinquecentocento/00) per ettaro di **superficie utile** (ovvero la superficie utile per la posa dei pannelli) per anno. La percentuale di superficie utile non potrà essere inferiore al 45% del totale.

**L'ALLEGATO B - RAPPORTO UTILE/LORDO** evidenzia tale proporzione che però potrà subire cambiamenti durante le successive fasi progettuali.

I corrispettivi succitati sono da pagarsi in rate semestrali ogni primo giorno lavorativo di gennaio e ogni primo giorno lavorativo di luglio

("Corrispettivo"). Esclusivamente per il pagamento della prima rata alla firma del contratto notarile definitivo, la Società corrisponderà alla Promittente Concedente un importo pro-rata pari all'importo di due rate, diviso per 12 e moltiplicato per il numero di mesi intercorrenti tra la data di stipula del contratto notarile definitivo e la prima delle due suddette scadenze.

Il prezzo convenuto per la **superficie utile** è pattuito sull'impegno dei proprietari di rimuovere l'impianto boschivo artificiale per la parte di terreno non vincolata e atta a ospitare l'impianto, che si può stimare approssimativamente in 122 ettari. La **superficie utile** precisa, ovvero la superficie che dovrà essere interessata dalle operazioni di rimozione del bosco sarà determinata puntualmente in fase di progettazione e comunicata alla proprietà successivamente all'accettazione della STMG da parte della **Promissaria Acquirente**.

Per "**rimozione del bosco**" si intende il taglio, la rimozione del legname e la rimozione delle ceppaie insistenti sul terreno.

**2.2** Il canone superficiario verrà adeguato su base annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT. Fatto salvo quanto precede, le PARTI convengono che il canone superficiario rappresenta il valore di mercato e che non sarà soggetto a rettifica, prendendo il PROPRIETARIO atto dell'aleatorietà del CONTRATTO ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1467, comma 2, c.c. e dell'esclusione dell'applicabilità del rimedio previsto dall'articolo 1467, comma 1, c.c.

**2.3** Contestualmente alla registrazione e trascrizione del presente Contratto Preliminare, la Società verserà alla Parte Promittente Concedente un importo pari ad euro 33.000,00 (trentatremila/00), tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

La predetta somma sarà versata a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., fatta esclusione del primo periodo del comma 2. Pertanto:

- a)** qualora si verificano le condizioni sospensive di cui all'art. 5, tale somma verrà considerata come acconto del Corrispettivo;
- b)** se la Società non dovesse realizzare il Parco Fotovoltaico per fatto od omissione della Promittente Concedente, si applicheranno il secondo comma, secondo periodo, e terzo comma dell'art. 1385 c.c.

**2.4** Nel caso in cui si addivenga alla stipula dell'atto notarile definitivo, la suddetta caparra confirmatoria sarà imputata ad acconto del Corrispettivo. Ove, diversamente, non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo per mancato avveramento anche di una delle condizioni di cui all'art. 5 per atto o omissione della Società, la Promittente Concedente ha diritto di ritenere la suddetta caparra quale adempimento dell'obbligazione di mantenimento della propria proposta di concessione del diritto di superficie per il periodo concordato.

### **3. Obblighi della Promittente Concedente**

**3.1** Con il presente Contratto, la Promittente Concedente, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme diverse da quelle quivi previste, si obbliga a:

- a)** consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, il libero accesso al Terreno da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo del Parco Fotovoltaico nonché ai soggetti deputati alla gestione e manutenzione del medesimo, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico;
- b)** di coltivare il Terreno per un periodo che termini al centovesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Concedente, e di consegnare alla Società il Terreno sgombro di ogni piantagione entro tale termine;
- c)** di consentire alla Società di iniziare i lavori di costruzione a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile definitivo di diritto di superficie, fatto salvo quanto previsto alla precedente lettera b);
- d)** consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete;
- e)** fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Fotovoltaico. In particolare la Promittente Concedente si impegna a rinunciare a ogni contributo derivanti da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo - salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;
- f)** astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o

rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**g)** astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sui Terreni in relazione al Parco Fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;

**h)** non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi del, Terreno al fine di non impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico relativamente all'arco temporale riguardante l'impegno qui sottoscritto, la cui durata può essere di 24 mesi o 36 in caso di richiesta formale da parte della Società di prolungare il diritto di opzione (vedi Art 1.5);

**i)** informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere al Terreno, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;

**j)** di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che - a titolo meramente indicativo - richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della Società; la Società si impegna inoltre a mantenere aggiornata la Parte Promittente sullo stato dell'avanzamento del progetto con scadenza mensile (faranno fede le mail inviate agli indirizzi comunicati dalla Parte Promittente alla Società).

**k)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Concedente del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

**l)** entro 120 giorni dal rogito notarile definitivo avere provveduto al taglio del bosco (vedi Articolo 2.1). Le parti possono altresì concordare che l'operazione di taglio venga effettuata dalla Promissaria Acquirente che dedurrà la spesa sostenuta dal primo canone superficiale utile successivo.

**3.2** La Promittente Concedente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, il Terreno non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

**3.3** Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

#### **4. Obblighi della Società**

**4.1** La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo - l'obbligo di:

**a)** svolgere l'attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle

autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza;

**b)** non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare e del contratto notarile definitivo attività sul Terreno che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture, ovvero danneggiare le piante, ove presenti;

**c)** non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, il Terreno in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;

**d)** utilizzare il Terreno nella misura strettamente necessaria per lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Fotovoltaico con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Concedente;

**e)** chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**f)** svolgere a proprio costo e rischio, sia durante la fase di sviluppo e costruzione del Parco Fotovoltaico, sia durante la fase di gestione, sfruttamento e manutenzione dello stesso, tutte le necessarie attività di sorveglianza e smaltimento dei rifiuti;

**g)** prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Concedente (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;

**h)** effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**i)** a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;

**j)** sostenere tutti gli oneri fiscali derivanti dall'esercizio delle attività di realizzazione, gestione, manutenzione e mantenimento del Parco Fotovoltaico ed, in particolare, pagare le imposte relative all'uso del Terreno per i periodi di imposta corrispondenti all'intera durata del Contratto;

**k)** adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;

**l)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo.

**4.2** La Società terrà indenne la Promittente Concedente da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura, che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte, e che ecceda la normale usura del Terreno dovuta alla costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, manlevando la stessa Promittente Concedente da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che

stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Concedente.

**4.3.** In deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, verificatasi l'estinzione del presente Contratto, ovvero del contratto notarile definitivo per qualunque causa:

**a)** la Società sarà obbligata a restituire il Terreno sgombro dal Parco Fotovoltaico e dalle relative opere accessorie che non siano state cedute al, ovvero sulle quali sia stato costituito un diritto reale in favore del, gestore di rete competente, avendo a ciò provveduto a propria cura, spese e rischio;

**b)** la Società si obbliga ora per allora a completare tutte le suddette attività nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine di 365 (trecento sessantacinque) giorni dalla data di estinzione del Contratto, restando inteso tra le Parti che durante tale periodo nulla sarà dovuto a titolo di corrispettivo, prezzo, indennizzo o altra causa, alla Promittente Concedente;

**c)** La Società si obbliga a trasmettere alla Promittente Concedente copia della fideiussione per lo smaltimento e ripristino dello stato dei Luoghi stipulata ai fini delle Autorizzazioni.

**4.4** A tal fine, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Promittente Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione di cui al ripetuto articolo 953 c.c., si obbliga a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa designati, di compiere ogni attività sul Terreno che si renda necessaria e/o opportuna al fine di intraprendere e portare a compimento le predette operazioni.

**4.5** La Società si impegna, nell'ipotesi in cui non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo, alla cancellazione della trascrizione del presente contratto preliminare.

## **5. Condizioni Sospensive**

**5.1** L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di ciascuna delle, ovvero alla rinuncia da parte della Società alle, seguenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse della Società:

**a)** rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della Società;

**b)** rilascio di ogni Autorizzazione necessaria per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**c)** scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;

**d)** consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato da cui non si evidenzino vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**e)** consegna da parte della Parte Promittente Concedente alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il Terreno non è stato percorso da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

**f)** ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

**g)** ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;

**i)** ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

**5.2** La Società ha diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare qualora le predette condizioni sospensive non si verificano entro 36 (trentasei) mesi dalla data odierna.

**5.3** La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ovvero eccessivamente oneroso, per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

**5.4** La stipula dell'atto notarile definitivo dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Concedente che si sono verificate - ovvero sono state rinunciate dalla Società a - tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

**5.5** Alla scadenza dei termini contrattuali, se la Società non avrà esercitato il diritto di opzione, la Società cancellerà a proprie spese le trascrizioni notarili eventualmente stipulate.

## **6. Proprietà del Parco Fotovoltaico e Frutti**

**6.1** I manufatti realizzati dalla Società e costituenti il Parco Fotovoltaico e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà della Società stessa; a tal fine la Promittente Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione ai manufatti realizzati dalla Società costituente il Parco Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

**6.2** Tra le Parti rimane espressamente convenuto e accettato che ogni tipo di incentivo, ricavo o beneficio derivante dallo sfruttamento del Parco Fotovoltaico sarà di esclusiva spettanza della Società.

## **7. Innovazioni, Addizioni e Migliorie**

Per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Società sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività del Parco Fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

## **8. Contratto per Persona da Nominare**

**8.1** La Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

**8.2** La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale concessionario del costituendo diritto di superficie e servitù ("Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

**8.3** La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 i).

**8.4** Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 8.2 e 8.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

### **9. Cessione del Contratto**

**9.1.** La Promittente Concedente attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

**9.2.** A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Concedente, a mezzo raccomandata a/r o via PEC, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

### **10. Clausole di Finanziabilità**

**10.1** La Promittente Concedente riconosce che la Società potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione del Parco Fotovoltaico, e pertanto acconsente, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, che il contratto notarile definitivo dovrà prevedere le seguenti clausole:

**a)** la Società avrà la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;

**b)** la Società potrà cedere, anche in garanzia, ai propri creditori i crediti che essa dovesse vantare nei confronti della Parte Promittente Costituente;

**c)** la Promittente Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del contratto notarile definitivo che dovessero essere richieste dagli istituti finanziatori della Società, i cui nominativi e contatti la Società dovrà comunicare tempestivamente alla Parte Promittente Costituente;

### **11. Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificassero variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o via PEC; dette variazioni saranno

efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

## **12. Riservatezza**

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per l'intera durata del diritto di superficie.

## **13. Dichiarazioni urbanistiche e regime tributario.**

**13.1** La Promittente Concedente consegna un CDU aggiornato e in vigore alla Società, quivi allegato.

**13.2** Ogni deroga al presente contratto preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

**13.3** Tutte le spese, imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Concedente da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

**13.4** A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

## **14. Foro Competente**

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Cagliari.

Data:

Promittente Concedente:

Società:

**ALLEGATO A - Elenco Fogli di mappa e particelle (FOGLIO 12)**

**Proprietà FENU GIUSEPPE**

Comune: Carbonia (CA)

Foglio: 12

Mappali: 223, 220, 66, 215, 219, 194, 189, 190, 232

Comune	Foglio	Part.	ha	are	ca	Dimensione Utile	Proprietario	Note
Carbonia	12	223		20	05	205	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	220	2	28	07	22807	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	66	2	45	05	24505	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	215	2	04	85	20485	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	219		91	09	9109	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946 FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	194	4	18	35	41835	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	189	6	68	15	66815	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	190		7	50	750	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
Carbonia	12	232	1	09	80	10980	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745G	
<b>TOTALE</b>						<b>197491</b>		

**ALLEGATO A - Elenco Fogli di mappa e particelle (FOGLIO 21)**

**Proprietà FENU GIUSEPPE**

Comune: Carbonia (CA) Foglio: 21

Mappali: 1, 139, 141, 143

Comune	Foglio	Part.	ha	are	ca	Dimensione	Proprietario	Note
Carbonia	21	1		37	30	3730	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'1/1	
Carbonia	21	139	14	88	09	178809	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'1/1	
Carbonia	21	141		91	20	9120	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'1/2	
Carbonia	21	143	10	94	79	109479	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'1/3	
<b>TOTALE</b>						<b>301138</b>		

**RAPPORTO SUPERFICIE UTILE - LORDA**

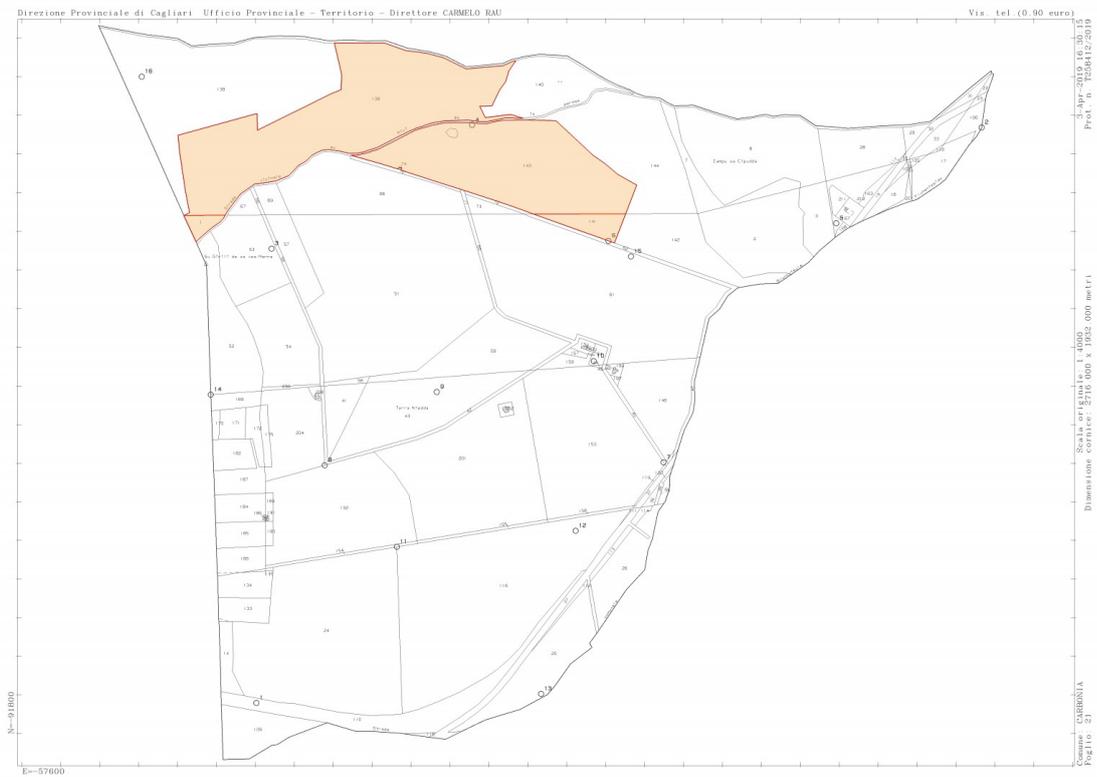
CONTRATTO	F12 LORDO	F12 SUP. UTILE	F21 LORDO	F21 SUP. UTILE	LORDO TOTALE	SUP. UTILE TOTALE	RAPPORTO % UTILE/LORDO
<b>Fenu G</b>	45,4707	19,7491	30,1138	30,1138	75,5845	49,8629	65,9697
<b>Sotgiu</b>	67,3416	36,8289	13,1190	13,1190	80,4606	49,9479	62,0775
<b>Marrocu</b>	42,3500	34,0068	26,7863	26,7863	69,1363	60,7931	87,9322
	<b>TOTALE LORDO F12</b>	<b>TOTALE NETTO F12</b>	<b>TOTALE LORDO F21</b>	<b>TOTALE NETTO F21</b>			<b>RAPPORTO % UTILE/LORDO TOTALE</b>
	155,1623	90,5848	70,0191	70,0191	225,1814	160,6039	71,3220

**Nota:** nella soprastante tabella non compaiono i terreni in comproprietà (F12 Particelle 191, 184, 212, 217, 198, 201), in quanto misurano complessivamente solo 0,6372 ha.

**ALLEGATO A - FOGLIO 12**



**ALLEGATO A - FOGLIO 21**





**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTI DI  
SERVITU' SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Tra i sottoscritti:

quale "**Promittente Concedente**":

- **Marrocu Elisabetta** nata a Carbonia (CA) il 02 / 10 / 1972, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **MRRLBT72R42B7450**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_

- **Marrocu Stefano** nato a Carbonia (CA) il 14 / 03 / 1969, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **MRRSFN69C14B745F**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_

quale "**Parte Promissaria Acquirente**":

Andrea Matteo Orzan, nato a Houston AK (USA) il giorno 20/06/1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della

**flyRen Development S.r.l.,**

con sede in Torino, Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, capitale sociale euro 1.000.000 i.v., iscritta al RI di Torino col suo numero di c.f. e partita iva 12062400010, REA TO - 1261679; indirizzo PEC: fly-ren@legalmail.it (la "**Promissaria Beneficiaria**" o la "**Società**")

La Promittente Concedente e la Società saranno di seguito congiuntamente indicate come le "Parti" e, ciascuna di esse anche, singolarmente, come la "Parte".

**SI PREMETTE**

**a)** la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;

**b)** la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto fotovoltaico che comprenderà:

- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);

- le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "**Parco Fotovoltaico**");

**c)** la **Promittente Venditrice** è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Carbonia (Cagliari):

- porzione di fondo rustico in agro del Comune di Carbonia (Cagliari, della **superficie di ettari 60, are 79 e centiare 31** censita al Catasto Terreni del Comune di Carbonia (Cagliari), al Foglio 12, P. lle 192, 218, 213, 199, 202, 14, 6, 47, 77, 157, 203, 88, 193, 197, 200, 211, 216, 226, 51 e al Foglio 21, P. lle 2, 3, 7, 8, 140, 142, 144 come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**");

**d)** il Terreno è stato individuato dalla Società come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;

**e)** la Società intende ottenere dalla Promittente Concedente, ex art. 952 c.c. e seguenti, il diritto di costruire e mantenere al di sopra del suolo il Parco Fotovoltaico sul Terreno, nonché la costituzione - in proprio favore ovvero del gestore di rete competente - delle necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto, al di sopra e al di sotto del suolo, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta, concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico sul detto Terreno, e delle opere funzionali e accessorie quali cabine elettriche, sottostazioni di trasformazioni, locali attrezzi, recinzioni, linee di trasmissione e distribuzione della linea elettrica ("**Autorizzazioni**");

**f)** la Promittente Concedente si è dichiarata disposta a concedere alla Società sia il diritto di superficie sul Terreno per realizzare la costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico, sia le necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo;

**g)** le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

## **1. Oggetto e Durata**

**1.1** Con il presente atto (di seguito "Contratto Preliminare") la Promittente Concedente si obbliga a costituire il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 953, in favore della Società, che si obbliga ad accettare alle condizioni di cui al successivo art. 5, per sé o per persona da nominare ai sensi del successivo art. 8, sul Terreno. La Promittente Concedente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso alla costituzione in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari, a cura e spese della Società.

**1.2** Il diritto di superficie e i diritti di servitù che saranno costituiti consistono nel diritto di realizzare e/o installare e mantenere sulle dette porzioni di terreno, il Parco Fotovoltaico, inclusa ogni necessaria opera accessoria.

**1.3** Il diritto di superficie sarà costituito per anni 30 (trenta) dalla data di stipula del contratto notarile definitivo, con la facoltà, se voluto da entrambe le parti, di prolungarne la durata, alle stesse condizioni, per un periodo massimo di ulteriori cinque anni. L'eventuale richiesta di proroga del termine del diritto di superficie verrà richiesta mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima del termine di estinzione del diritto di superficie alla prima scadenza concordata.

**1.4** L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società

**1.5** In merito ai termini di cui all'Articolo 1.4, la Società potrà richiedere una proroga di ulteriori 12 (dodici) mesi comunicandolo alla Promittente Concedente entro 30 (trenta) giorni prima della Scadenza e previo versamento di una somma pari a Euro 18.000,00 (euro diciottomila/00) a titolo di caparra confirmatoria, tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

**1.6** La Promittente Concedente dichiara che, alla data della stipulazione del presente Contratto Preliminare, e per quanto a sua conoscenza, non gravano sul Terreno vincoli pregiudizievoli e, in particolare, vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuire il pieno esercizio del diritto di superficie.

**1.7** La Promissaria Beneficiaria si impegna, laddove per fattori esterni alla stessa non abbia accettato la STMG, a procedere in ogni caso entro 9 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto ex Art. 2.3 e Art. 3.1 j)

## **2. Corrispettivo**

**2.1** Le Parti convengono che, con la sola esclusione delle Particelle 14, 6, 88, 51 del Foglio 12, il prezzo per il diritto di superficie e per le servitù sarà pari a Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per ettaro di **superficie utile** (ovvero la superficie utile per la posa dei pannelli) per anno.

Per le Particelle 14, 6, 88, 51 del Foglio 12 il prezzo per il diritto di superficie e per le servitù sarà pari a Euro 3.400,00 (tremilaquattrocento/00) per ettaro di **superficie utile** (ovvero la superficie utile per la posa dei pannelli) per anno, e di Euro 2.000,00 (duemila/00) per la **superficie lorda** (ovvero la superficie sulla quale i vincoli presenti non consentono l'installazione dell'impianto fotovoltaico).

La percentuale di superficie utile non potrà essere inferiore al 55% del totale.

**L'ALLEGATO B - RAPPORTO UTILE/LORDO** evidenzia tale proporzione che però potrà subire cambiamenti durante le successive fasi progettuali.

I corrispettivi succitati sono da pagarsi in rate semestrali ogni primo giorno lavorativo di gennaio e ogni primo giorno lavorativo di luglio

("Corrispettivo"). Esclusivamente per il pagamento della prima rata alla firma del contratto notarile definitivo, la Società corrisponderà alla Promittente Concedente un importo pro-rata pari all'importo di due rate, diviso per 12 e moltiplicato per il numero di mesi intercorrenti tra la data di stipula del contratto notarile definitivo e la prima delle due suddette scadenze.

Il prezzo convenuto per la **superficie utile** è pattuito sull'impegno dei proprietari di rimuovere l'impianto boschivo artificiale per la parte di terreno non vincolata e atta a ospitare l'impianto, che si può stimare approssimativamente in 122 ettari. La **superficie utile** precisa, ovvero la superficie che dovrà essere interessata dalle operazioni di rimozione del bosco sarà determinata puntualmente in fase di progettazione e comunicata alla proprietà successivamente all'accettazione della STMG da parte della **Promissaria Acquirente**.

Per "**rimozione del bosco**" si intende il taglio, la rimozione del legname e la rimozione delle ceppaie insistenti sul terreno.

Sulle sole **particelle 6, 14, 51, 88 del Foglio 12** viene espressamente richiesto

dalla Società la permanenza del bosco sulla superficie interessata dai vincoli ambientali ostativi alla realizzazione dell'impianto; tale fascia verde fungerà da filtro per l'attività di cava presente a est delle particelle qui contrattualizzate.

**2.2** Il canone superficiario verrà adeguato su base annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT. Fatto salvo quanto precede, le PARTI convengono che il canone superficiario rappresenta il valore di mercato e che non sarà soggetto a rettifica, prendendo il PROPRIETARIO atto dell'aleatorietà del CONTRATTO ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1467, comma 2, c.c. e dell'esclusione dell'applicabilità del rimedio previsto dall'articolo 1467, comma 1, c.c.

**2.3** Contestualmente alla registrazione e trascrizione del presente Contratto Preliminare, la Società verserà alla Parte Promittente Concedente un importo pari ad euro 33.000,00 (trentatremila/00), tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

La predetta somma sarà versata a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., fatta esclusione del primo periodo del comma 2. Pertanto:

- a)** qualora si verificano le condizioni sospensive di cui all'art. 5, tale somma verrà considerata come acconto del Corrispettivo;
- b)** se la Società non dovesse realizzare il Parco Fotovoltaico per fatto od omissione della Promittente Concedente, si applicheranno il secondo comma, secondo periodo, e terzo comma dell'art. 1385 c.c.

**2.4** Nel caso in cui si addivenga alla stipula dell'atto notarile definitivo, la suddetta caparra confirmatoria sarà imputata ad acconto del Corrispettivo. Ove, diversamente, non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo per mancato avveramento anche di una delle condizioni di cui all'art. 5 per atto o omissione della Società, la Promittente Concedente ha diritto di ritenere la suddetta caparra quale adempimento dell'obbligazione di mantenimento della propria proposta di concessione del diritto di superficie per il periodo concordato.

### **3. Obblighi della Promittente Concedente**

**3.1** Con il presente Contratto, la Promittente Concedente, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme diverse da quelle quivi previste, si obbliga a:

- a)** consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, il libero accesso al Terreno da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo del Parco Fotovoltaico nonché ai soggetti deputati alla gestione e manutenzione del medesimo, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico;
- b)** di coltivare il Terreno per un periodo che termini al centoventesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Concedente, e di consegnare alla Società il Terreno sgombro di ogni piantagione entro tale termine;

- c)** di consentire alla Società di iniziare i lavori di costruzione a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile definitivo di diritto di superficie, fatto salvo quanto previsto alla precedente lettera b);
- d)** consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete;
- e)** fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Fotovoltaico. In particolare la Promittente Concedente si impegna a rinunciare a ogni contributo derivanti da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo - salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;
- f)** astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;
- g)** astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sui Terreni in relazione al Parco Fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;
- h)** non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi del, Terreno al fine di non impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico relativamente all'arco temporale riguardante l'impegno qui sottoscritto, la cui durata può essere di 24 mesi o 36 in caso di richiesta formale da parte della Società di prolungare il diritto di opzione (vedi Art 1.5);
- i)** informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere al Terreno, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;
- j)** di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che - a titolo meramente indicativo - richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della Società; la Società si impegna inoltre a mantenere aggiornata la Parte Promittente sullo stato dell'avanzamento del progetto con scadenza mensile (faranno fede le mail inviate agli indirizzi comunicati dalla Parte Promittente alla Società).
- k)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Concedente del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

**1)** entro 120 giorni dal rogito notarile definitivo avere provveduto al taglio del bosco (vedi Articolo 2.1). Le parti possono altresì concordare che l'operazione di taglio venga effettuata dalla Promissaria Acquirente che dedurrà la spesa sostenuta dal primo canone superficiale utile successivo.

**3.2** La Promittente Concedente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, il Terreno non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

**3.3** Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

#### **4. Obblighi della Società**

**4.1** La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo - l'obbligo di:

**a)** svolgere l'attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza;

**b)** non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare e del contratto notarile definitivo attività sul Terreno che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture, ovvero danneggiare le piante, ove presenti;

**c)** non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, il Terreno in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;

**d)** utilizzare il Terreno nella misura strettamente necessaria per lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Fotovoltaico con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Concedente;

**e)** chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**f)** svolgere a proprio costo e rischio, sia durante la fase di sviluppo e costruzione del Parco Fotovoltaico, sia durante la fase di gestione, sfruttamento e manutenzione dello stesso, tutte le necessarie attività di sorveglianza e smaltimento dei rifiuti;

**g)** prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Concedente (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;

**h)** effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**i)** a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;

**j)** sostenere tutti gli oneri fiscali derivanti dall'esercizio delle attività di realizzazione, gestione, manutenzione e mantenimento del Parco Fotovoltaico ed, in particolare, pagare le imposte relative all'uso del Terreno per i periodi di imposta corrispondenti all'intera durata del Contratto;

**k)** adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;

**l)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo.

**4.2** La Società terrà indenne la Promittente Concedente da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura, che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte, e che ecceda la normale usura del Terreno dovuta alla costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, manlevando la stessa Promittente Concedente da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Concedente.

**4.3.** In deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, verificatasi l'estinzione del presente Contratto, ovvero del contratto notarile definitivo per qualunque causa:

**a)** la Società sarà obbligata a restituire il Terreno sgombro dal Parco Fotovoltaico e dalle relative opere accessorie che non siano state cedute al, ovvero sulle quali sia stato costituito un diritto reale in favore del, gestore di rete competente, avendo a ciò provveduto a propria cura, spese e rischio;

**b)** la Società si obbliga ora per allora a completare tutte le suddette attività nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine di 365 (trecento sessantacinque) giorni dalla data di estinzione del Contratto, restando inteso tra le Parti che durante tale periodo nulla sarà dovuto a titolo di corrispettivo, prezzo, indennizzo o altra causa, alla Promittente Concedente;

**c)** La Società si obbliga a trasmettere alla Promittente Concedente copia della fideiussione per lo smaltimento e ripristino dello stato dei Luoghi stipulata ai fini delle Autorizzazioni.

**4.4** A tal fine, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Promittente Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione di cui al ripetuto articolo 953 c.c., si obbliga a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa designati, di compiere ogni attività sul Terreno che si renda necessaria e/o opportuna al fine di intraprendere e portare a compimento le predette operazioni.

**4.5** La Società si impegna, nell'ipotesi in cui non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo, alla cancellazione della trascrizione del presente contratto preliminare.

## **5. Condizioni Sospensive**

**5.1** L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di ciascuna delle, ovvero alla rinuncia da parte della Società alle, seguenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse della Società:

**a)** rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della Società;

**b)** rilascio di ogni Autorizzazione necessaria per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**c)** scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;

**d)** consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato da cui non si evidenzino vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**e)** consegna da parte della Parte Promittente Concedente alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il Terreno non è stato percorso da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

**f)** ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

**g)** ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;

**i)** ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

**5.2** La Società ha diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare qualora le predette condizioni sospensive non si verificano entro 36 (trentasei) mesi dalla data odierna.

**5.3** La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ovvero eccessivamente oneroso, per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

**5.4** La stipula dell'atto notarile definitivo dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Concedente che si sono verificate - ovvero sono state rinunciate dalla Società a - tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

**5.5** Alla scadenza dei termini contrattuali, se la Società non avrà esercitato il diritto di opzione, la Società cancellerà a proprie spese le trascrizioni notarili eventualmente stipulate.

## **6. Proprietà del Parco Fotovoltaico e Frutti**

**6.1** I manufatti realizzati dalla Società e costituenti il Parco Fotovoltaico e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà della Società

stessa; a tal fine la Promittente Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione ai manufatti realizzati dalla Società costituente il Parco Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

**6.2** Tra le Parti rimane espressamente convenuto e accettato che ogni tipo di incentivo, ricavo o beneficio derivante dallo sfruttamento del Parco Fotovoltaico sarà di esclusiva spettanza della Società.

### **7. Innovazioni, Addizioni e Migliorie**

Per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Società sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività del Parco Fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

### **8. Contratto per Persona da Nominare**

**8.1** La Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

**8.2** La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale concessionario del costituendo diritto di superficie e servitù ("Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

**8.3** La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 i).

**8.4** Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 8.2 e 8.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

### **9. Cessione del Contratto**

**9.1.** La Promittente Concedente attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

**9.2.** A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Concedente, a mezzo raccomandata a/r o via PEC, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

### **10. Clausole di Finanziabilità**

**10.1** La Promittente Concedente riconosce che la Società potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione del Parco Fotovoltaico, e pertanto acconsente, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, che il contratto notarile definitivo dovrà prevedere le seguenti clausole:

**a)** la Società avrà la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;

**b)** la Società potrà cedere, anche in garanzia, ai propri creditori i crediti che essa dovesse vantare nei confronti della Parte Promittente Costituente;

**c)** la Promittente Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del contratto notarile definitivo che dovessero essere richieste dagli istituti finanziatori della Società, i cui nominativi e contatti la Società dovrà comunicare tempestivamente alla Parte Promittente Costituente;

### **11. Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificano variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o via PEC; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

### **12. Riservatezza**

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per l'intera durata del diritto di superficie.

### **13. Dichiarazioni urbanistiche e regime tributario.**

**13.1** La Promittente Concedente consegna un CDU aggiornato e in vigore alla Società, quivi allegato.

**13.2** Ogni deroga al presente contratto preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

**13.3** Tutte le spese, imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Concedente da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

**13.4** A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

### **14. Foro Competente**

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Cagliari.

Data:

Promittente Concedente:

Società:

**ALLEGATO A - Elenco Fogli di mappa e particelle (FOGLIO 12)**

**Proprietà MARROCU ELISABETTA e MARROCU STEFANO**

Comune: Carbonia (CA)

Foglio: 12

Mappali: 192, 218, 213, 199, 202, 14, 6, 47, 77, 157, 230, 88, 193, 197, 200, 211, 216, 51, 226

Comune	Foglio	Part.	ha	are	ca	Dimensione Utile	Proprietario	Note
Carbonia	12	192		01	10	110	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/3	
Carbonia	12	218		41	17	4117	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	213	1	46	70	14670	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	199	6	96	05	69605	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	202	6	34	69	63469	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	14	7	14	35	71435	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	6	3	66	10	36610	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	47	1	20	00	12000	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	77		79	60	7960	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	157	1	39	22	13922	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	230		36	38	3638	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	88	2	93	20	29320	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	193		5	67	567	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	197		3	30	330	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	200		10	78	1078	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	211		2	90	290	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	216		4	35	435	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	226		37	72	3772	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
Carbonia	12	51		67	40	6740	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B7450 Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F Proprieta' 1/2	
<b>TOTALE</b>						<b>340068</b>		

**ALLEGATO A - Elenco Fogli di mappa e particelle (FOGLIO 21)**

**Proprietà MARROCU ELISABETTA e MARROCU STEFANO**

Comune: Carbonia (CA)

Foglio: 21

Mappali: 2, 3, 7, 8, 140, 142, 144

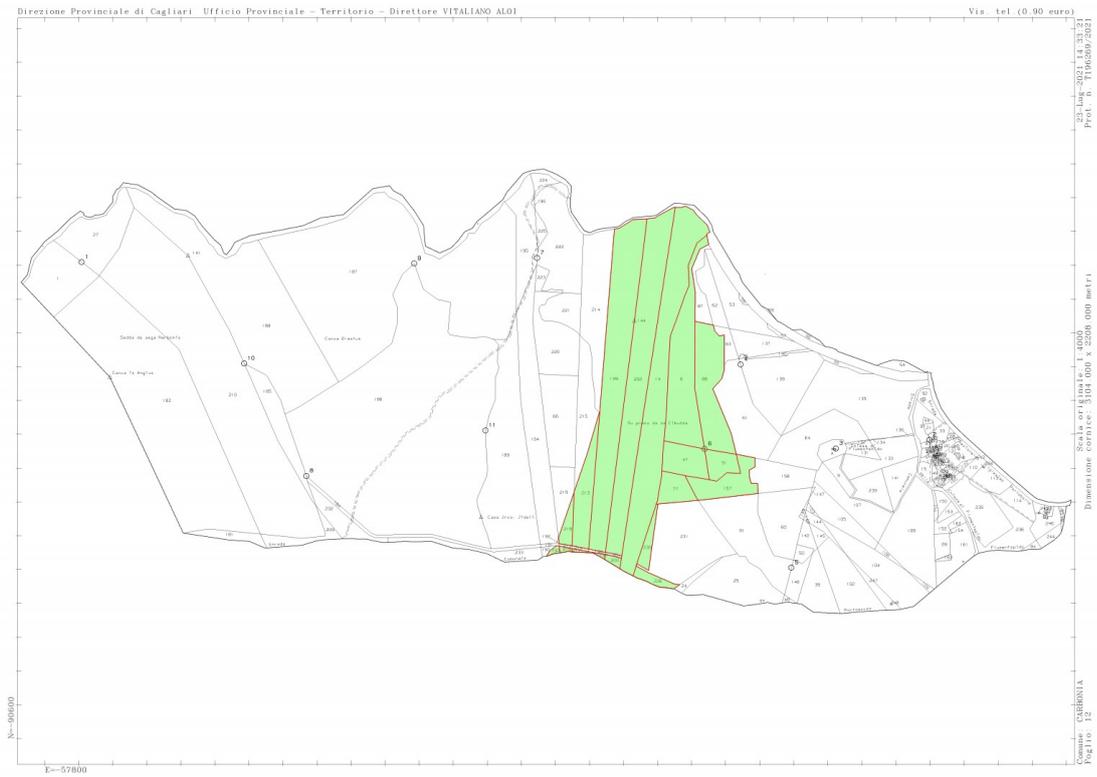
Comune	Foglio	Part.	ha	are	ca	Dimensione	Proprietario	Note
Carbonia	21	2	4	53	55	45355	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B745O Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F	
Carbonia	21	3	1	24	00	12400	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B745O Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F	
Carbonia	21	7	1	39	75	13975	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B745O Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F	
Carbonia	21	8	6	38	25	63825	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B745O Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F	
Carbonia	21	140	31	36	61	33661	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B745O Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F	
Carbonia	21	142	31	35	80	33580	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B745O Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F	
Carbonia	21	144	6	50	67	65067	MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972 MRRLBT72R42B745O Proprieta' 1/2 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969 MRRSFN69C14B745F	
<b>TOTALE</b>						<b>267863</b>		

**RAPPORTO SUPERFICIE UTILE - LORDA**

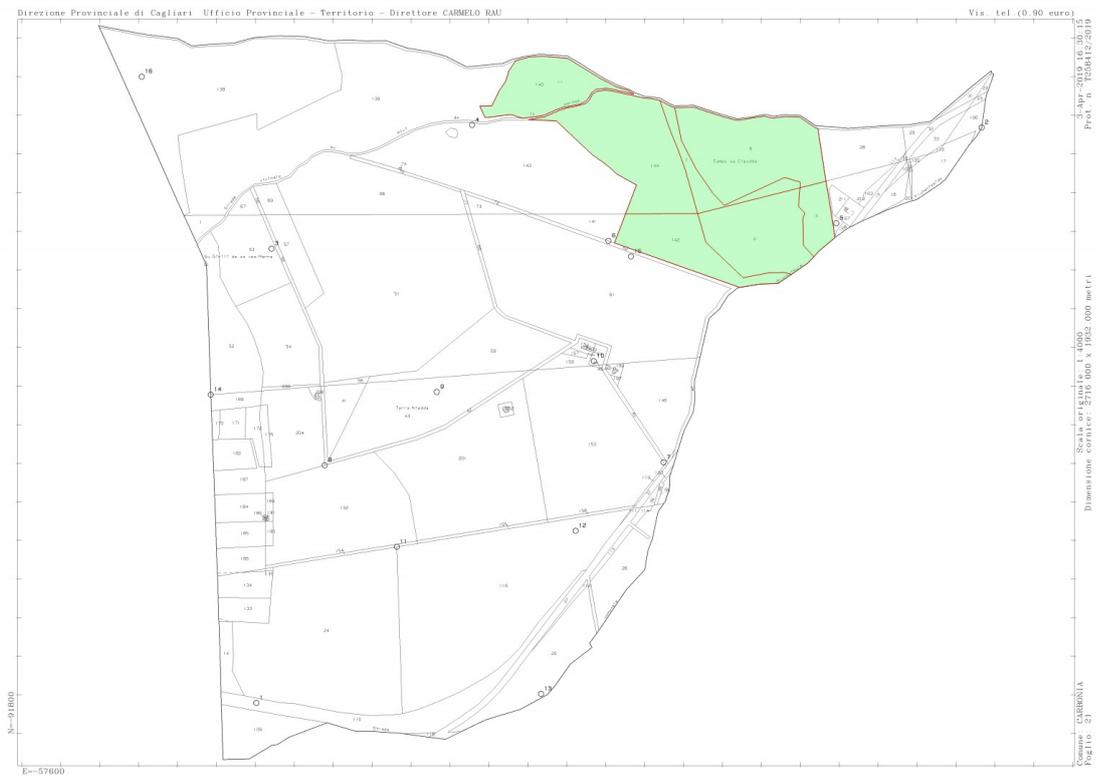
CONTRATTO	F12 LORDO	F12 SUP. UTILE	F21 LORDO	F21 SUP. UTILE	LORDO TOTALE	SUP. UTILE TOTALE	RAPPORTO % UTILE/LORDO
<b>Fenu G</b>	45,4707	19,7491	30,1138	30,1138	75,5845	49,8629	65,9697
<b>Sotgiu</b>	67,3416	36,8289	13,1190	13,1190	80,4606	49,9479	62,0775
<b>Marrocu</b>	42,3500	34,0068	26,7863	26,7863	69,1363	60,7931	87,9322
	<b>TOTALE LORDO F12</b>	<b>TOTALE NETTO F12</b>	<b>TOTALE LORDO F21</b>	<b>TOTALE NETTO F21</b>			<b>RAPPORTO % UTILE/LORDO TOTALE</b>
	155,1623	90,5848	70,0191	70,0191	225,1814	160,6039	71,3220

**Nota:** nella soprastante tabella non compaiono i terreni in comproprietà (F12 Particelle 191, 184, 212, 217, 198, 201), in quanto misurano complessivamente solo 0,6372 ha.

# ALLEGATO A - FOGLIO 12



# ALLEGATO A - FOGLIO 21





**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTI DI  
SERVITU' SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Tra i sottoscritti:

quale "**Promittente Concedente**":

- **Sotgiu Simone** nato a Carbonia (CA) il 09 / 02 / 1974, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **STGSMN74B09B745Q**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_
- **Fenu Giuseppe** nato a Carbonia (CA) il 19 / 03 / 1946, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **FNEGPP46C19B745G**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_
- **Marrocu Elisabetta** nata a Carbonia (CA) il 02 / 10 / 1972, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **MRRLBT72R42B745O**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_
- **Marrocu Stefano** nato a Carbonia (CA) il 14 / 03 / 1969, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **MRRSFN69C14B745F**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_

quale "**Parte Promissaria Acquirente**":

Andrea Matteo Orzan, nato a Houston AK (USA) il giorno 20/06/1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della

**flyRen Development S.r.l.,**

con sede in Torino, Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, capitale sociale euro 1.000.000 i.v., iscritta al RI di Torino col suo numero di c.f. e partita iva 12062400010, REA TO - 1261679; indirizzo PEC: fly-ren@legalmail.it (la "**Promissaria Beneficiaria**" o la "**Società**")

La Promittente Concedente e la Società saranno di seguito congiuntamente indicate come le "Parti" e, ciascuna di esse anche, singolarmente, come la "Parte".

**SI PREMETTE**

- a)** la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;
- b)** la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto fotovoltaico che comprenderà:
  - pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);
  - le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "**Parco Fotovoltaico**");

- c)** la **Promittente Venditrice** è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Carbonia (Cagliari):  
- porzione di fondo rustico in agro del Comune di Carbonia (Cagliari, della **superficie di ettari 0, are 63 e centiare 72** censita al Catasto Terreni del Comune di Carbonia (Cagliari), al Foglio 12, P. lle 191, 184, 212, 198, 201 come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**");
- d)** il Terreno è stato individuato dalla Società come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;
- e)** la Società intende ottenere dalla Promittente Concedente, ex art. 952 c.c. e seguenti, il diritto di costruire e mantenere al di sopra del suolo il Parco Fotovoltaico sul Terreno, nonché la costituzione - in proprio favore ovvero del gestore di rete competente - delle necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto, al di sopra e al di sotto del suolo, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta, concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico sul detto Terreno, e delle opere funzionali e accessorie quali cabine elettriche, sottostazioni di trasformazioni, locali attrezzi, recinzioni, linee di trasmissione e distribuzione della linea elettrica ("**Autorizzazioni**");
- f)** la Promittente Concedente si è dichiarata disposta a concedere alla Società sia il diritto di superficie sul Terreno per realizzare la costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico, sia le necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo;
- g)** le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

## **1. Oggetto e Durata**

**1.1** Con il presente atto (di seguito "Contratto Preliminare") la Promittente Concedente si obbliga a costituire il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 953, in favore della Società, che si obbliga ad accettare alle condizioni di cui al successivo art. 5, per sé o per persona da nominare ai sensi del successivo art. 8, sul Terreno. La Promittente Concedente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso alla costituzione in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari, a cura e spese della Società.

**1.2** Il diritto di superficie e i diritti di servitù che saranno costituiti consistono nel diritto di realizzare e/o installare e mantenere sulle dette porzioni di terreno, il Parco Fotovoltaico, inclusa ogni necessaria opera accessoria.

**1.3** Il diritto di superficie sarà costituito per anni 30 (trenta) dalla data di stipula del contratto notarile definitivo, con la facoltà, se voluto da entrambe le parti, di prolungarne la durata, alle stesse condizioni, per un periodo massimo di ulteriori cinque anni. L'eventuale richiesta di proroga del termine del diritto di superficie verrà richiesta mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima del termine di estinzione del diritto di superficie alla prima scadenza concordata.

**1.4** L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società

**1.5** La Promittente Concedente dichiara che, alla data della stipulazione del presente Contratto Preliminare, e per quanto a sua conoscenza, non gravano sul Terreno vincoli pregiudizievoli e, in particolare, vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuire il pieno esercizio del diritto di superficie.

**1.6** La Promissaria Beneficiaria si impegna, laddove per fattori esterni alla stessa non abbia accettato la STMG, a procedere in ogni caso entro 9 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto ex Art. 2.3 e Art. 3.1 j)

## **2. Corrispettivo**

**2.1** Le Parti convengono che il prezzo per il diritto di superficie e per le servitù sarà pari a Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per ettaro di **superficie utile** (ovvero la superficie utile per la posa dei pannelli) per anno.

I corrispettivi succitati sono da pagarsi in rate semestrali ogni primo giorno lavorativo di gennaio e ogni primo giorno lavorativo di luglio

("Corrispettivo"). Esclusivamente per il pagamento della prima rata alla firma del contratto notarile definitivo, la Società corrisponderà alla Promittente Concedente un importo pro-rata pari all'importo di due rate, diviso per 12 e moltiplicato per il numero di mesi intercorrenti tra la data di stipula del contratto notarile definitivo e la prima delle due suddette scadenze.

Il prezzo convenuto per la **superficie utile** è pattuito sull'impegno dei proprietari di rimuovere l'impianto boschivo artificiale per la parte di terreno non vincolata e atta a ospitare l'impianto, che si può stimare approssimativamente in 122 ettari. La **superficie utile** precisa, ovvero la superficie che dovrà essere interessata dalle operazioni di rimozione del bosco sarà determinata puntualmente in fase di progettazione e comunicata alla proprietà successivamente all'accettazione della STMG da parte della **Promissaria Acquirente**.

Per "**rimozione del bosco**" si intende il taglio, la rimozione del legname e la rimozione delle ceppaie insistenti sul terreno.

**2.2** Il canone superficiario verrà adeguato su base annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT. Fatto salvo quanto precede, le PARTI convengono che il canone superficiario rappresenta il valore di mercato e che non sarà soggetto a rettifica, prendendo il PROPRIETARIO atto dell'aleatorietà del CONTRATTO ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1467, comma 2, c.c. e dell'esclusione dell'applicabilità del rimedio previsto dall'articolo 1467, comma 1, c.c.

## **3. Obblighi della Promittente Concedente**

**3.1** Con il presente Contratto, la Promittente Concedente, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme diverse da quelle quivi previste, si obbliga a:

a) consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, il libero accesso al Terreno da parte della Società

ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo del Parco Fotovoltaico nonché ai soggetti deputati alla gestione e manutenzione del medesimo, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**b)** di coltivare il Terreno per un periodo che termini al centoventesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Concedente, e di consegnare alla Società il Terreno sgombro di ogni piantagione entro tale termine;

**c)** di consentire alla Società di iniziare i lavori di costruzione a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile definitivo di diritto di superficie, fatto salvo quanto previsto alla precedente lettera b);

**d)** consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete;

**e)** fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Fotovoltaico. In particolare la Promittente Concedente si impegna a rinunciare a ogni contributo derivanti da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo - salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;

**f)** astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**g)** astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sui Terreni in relazione al Parco Fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;

**h)** non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi del, Terreno al fine di non impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico relativamente all'arco temporale riguardante l'impegno qui sottoscritto, la cui durata può essere di 24 mesi o 36 in caso di richiesta formale da parte della Società di prolungare il diritto di opzione (vedi Art 1.5);

**i)** informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere al Terreno, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;

**j)** di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di

connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che - a titolo meramente indicativo - richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della Società; la Società si impegna inoltre a mantenere aggiornata la Parte Promittente sullo stato dell'avanzamento del progetto con scadenza mensile (faranno fede le mail inviate agli indirizzi comunicati dalla Parte Promittente alla Società).

**k)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Concedente del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

**l)** entro 120 giorni dal rogito notarile definitivo avere provveduto al taglio del bosco (vedi Articolo 2.1). Le parti possono altresì concordare che l'operazione di taglio venga effettuata dalla Promissaria Acquirente che dedurrà la spesa sostenuta dal primo canone superficiario utile successivo.

**3.2** La Promittente Concedente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, il Terreno non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

**3.3** Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

#### **4. Obblighi della Società**

**4.1** La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo - l'obbligo di:

**a)** svolgere l'attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza;

**b)** non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare e del contratto notarile definitivo attività sul Terreno che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture, ovvero danneggiare le piante, ove presenti;

**c)** non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, il Terreno in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;

**d)** utilizzare il Terreno nella misura strettamente necessaria per lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Fotovoltaico con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Concedente;

**e)** chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**f)** svolgere a proprio costo e rischio, sia durante la fase di sviluppo e costruzione del Parco Fotovoltaico, sia durante la fase di gestione, sfruttamento e manutenzione dello stesso, tutte le necessarie attività di sorveglianza e smaltimento dei rifiuti;

**g)** prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Concedente (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;

**h)** effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**i)** a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;

**j)** sostenere tutti gli oneri fiscali derivanti dall'esercizio delle attività di realizzazione, gestione, manutenzione e mantenimento del Parco Fotovoltaico ed, in particolare, pagare le imposte relative all'uso del Terreno per i periodi di imposta corrispondenti all'intera durata del Contratto;

**k)** adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;

**l)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo.

**4.2** La Società terrà indenne la Promittente Concedente da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura, che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte, e che ecceda la normale usura del Terreno dovuta alla costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, manlevando la stessa Promittente Concedente da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Concedente.

**4.3.** In deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, verificatasi l'estinzione del presente Contratto, ovvero del contratto notarile definitivo per qualunque causa:

**a)** la Società sarà obbligata a restituire il Terreno sgombro dal Parco Fotovoltaico e dalle relative opere accessorie che non siano state cedute al, ovvero sulle quali sia stato costituito un diritto reale in favore del, gestore di rete competente, avendo a ciò provveduto a propria cura, spese e rischio;

**b)** la Società si obbliga ora per allora a completare tutte le suddette attività nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine di 365 (trecento sessantacinque) giorni dalla data di estinzione del Contratto, restando inteso tra le Parti che durante tale periodo nulla sarà dovuto a titolo di corrispettivo, prezzo, indennizzo o altra causa, alla Promittente Concedente;

**c)** La Società si obbliga a trasmettere alla Promittente Concedente copia della fideiussione per lo smaltimento e ripristino dello stato dei Luoghi stipulata ai fini delle Autorizzazioni.

**4.4** A tal fine, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Promittente Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione di cui al ripetuto articolo 953 c.c., si obbliga a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa designati, di compiere ogni attività sul Terreno che si renda necessaria e/o opportuna al fine di intraprendere e portare a compimento le predette operazioni.

**4.5** La Società si impegna, nell'ipotesi in cui non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo, alla cancellazione della trascrizione del presente contratto preliminare.

## **5. Condizioni Sospensive**

**5.1** L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di ciascuna delle, ovvero alla rinuncia da parte della Società alle, seguenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse della Società:

**a)** rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della Società;

**b)** rilascio di ogni Autorizzazione necessaria per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**c)** scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;

**d)** consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato da cui non si evidenzino vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**e)** consegna da parte della Parte Promittente Concedente alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il Terreno non è stato percorso da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

**f)** ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

**g)** ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;

**i)** ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

**5.2** La Società ha diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare qualora le predette condizioni sospensive non si verificano entro 36 (trentasei) mesi dalla data odierna.

**5.3** La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ovvero eccessivamente oneroso, per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

**5.4** La stipula dell'atto notarile definitivo dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Concedente che si sono verificate - ovvero sono state rinunciate dalla Società a - tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

**5.5** Alla scadenza dei termini contrattuali, se la Società non avrà esercitato il diritto di opzione, la Società cancellerà a proprie spese le trascrizioni notarili eventualmente stipulate.

## **6. Proprietà del Parco Fotovoltaico e Frutti**

**6.1** I manufatti realizzati dalla Società e costituenti il Parco Fotovoltaico e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà della Società stessa; a tal fine la Promittente Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione ai manufatti realizzati dalla Società costituente il Parco Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

**6.2** Tra le Parti rimane espressamente convenuto e accettato che ogni tipo di incentivo, ricavo o beneficio derivante dallo sfruttamento del Parco Fotovoltaico sarà di esclusiva spettanza della Società.

## **7. Innovazioni, Addizioni e Migliorie**

Per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Società sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività del Parco Fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

## **8. Contratto per Persona da Nominare**

**8.1** La Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

**8.2** La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale concessionario del costituendo diritto di superficie e servitù ("Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

**8.3** La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 i).

**8.4** Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 8.2 e 8.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

## **9. Cessione del Contratto**

**9.1.** La Promittente Concedente attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

**9.2.** A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Concedente, a mezzo raccomandata a/r o via PEC, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

## **10. Clausole di Finanziabilità**

**10.1** La Promittente Concedente riconosce che la Società potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione del Parco Fotovoltaico, e pertanto acconsente, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, che il contratto notarile definitivo dovrà prevedere le seguenti clausole:

- a)** la Società avrà la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;
- b)** la Società potrà cedere, anche in garanzia, ai propri creditori i crediti che essa dovesse vantare nei confronti della Parte Promittente Costituente;
- c)** la Promittente Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del contratto notarile definitivo che dovessero essere richieste dagli istituti finanziatori della Società, i cui nominativi e contatti la Società dovrà comunicare tempestivamente alla Parte Promittente Costituente;

## **11. Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificano variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o via PEC; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

## **12. Riservatezza**

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per l'intera durata del diritto di superficie.

## **13. Dichiarazioni urbanistiche e regime tributario.**

**13.1** La Promittente Concedente consegna un CDU aggiornato e in vigore alla Società, quivi allegato.

**13.2** Ogni deroga al presente contratto preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

**13.3** Tutte le spese, imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Concedente da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

**13.4** A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

## **14. Foro Competente**

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Cagliari.

Data:

Promittente Concedente:

Società:

**ALLEGATO A - Elenco Fogli di mappa e particelle (FOGLIO 12)**

**Comproprietà MARROCU ELISABETTA e MARROCU STEFANO / FENU GIUSEPPE / SOTGIU SIMONE**

Comune: Carbonia (CA)

Foglio: 12

Mappali: 191, 184, 212, 217, 198, 201

Comune	Foglio	Part.	ha	are	ca	Superficie Utile	Proprietario	Note
Carbonia	12	191		03	70	370	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'2/6 MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972MRRRLBT72R42B745OProprieta'1/6 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969MRRSFN69C14B745FProprieta'1/6 SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745QProprieta'2/6	
Carbonia	12	184		47	08	4708	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'2/6 MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972MRRRLBT72R42B745OProprieta'1/6 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969MRRSFN69C14B745FProprieta'1/6 SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745QProprieta'2/7	
Carbonia	12	212		3	42	342	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'2/6 MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972MRRRLBT72R42B745OProprieta'1/6 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969MRRSFN69C14B745FProprieta'1/6 SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745QProprieta'2/8	
Carbonia	12	217		2	59	259	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'2/6 MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972MRRRLBT72R42B745OProprieta'1/6 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969MRRSFN69C14B745FProprieta'1/6 SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745QProprieta'2/9	
Carbonia	12	198		3	50	350	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'2/6 MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972MRRRLBT72R42B745OProprieta'1/6 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969MRRSFN69C14B745FProprieta'1/6 SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745QProprieta'2/10	
Carbonia	12	201		3	43	343	FENU GIUSEPPE nato a CARBONIA (CA) il 19/03/1946FNEGPP46C19B745GProprieta'2/6 MARROCU ELISABETTA nata a CARBONIA (CA) il 02/10/1972MRRRLBT72R42B745OProprieta'1/6 MARROCU STEFANO nato a CARBONIA (CA) il 14/03/1969MRRSFN69C14B745FProprieta'1/6 SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745QProprieta'2/11	
<b>TOTALE</b>						<b>6372</b>		



**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTI DI  
SERVITU' SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Tra i sottoscritti:

quale "**Promittente Concedente**":

- **Sotgiu Simone** nato a Carbonia (CA) il 09 / 02 / 1974, e ivi residente  
\_\_\_\_\_, codice fiscale **STGSMN74B09B745Q**,  
indirizzo pec \_\_\_\_\_

quale "**Parte Promissaria Acquirente**":

Andrea Matteo Orzan, nato a Houston AK (USA) il giorno 20/06/1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della

**flyRen Development S.r.l.,**

con sede in Torino, Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, capitale sociale euro 1.000.000 i.v., iscritta al RI di Torino col suo numero di c.f. e partita iva 12062400010, REA TO - 1261679; indirizzo PEC: fly-ren@legalmail.it (la "**Promissaria Beneficiaria**" o la "**Società**")

La Promittente Concedente e la Società saranno di seguito congiuntamente indicate come le "Parti" e, ciascuna di esse anche, singolarmente, come la "Parte".

**SI PREMETTE**

- a)** la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;
- b)** la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto fotovoltaico che comprenderà:
- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);
  - le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "**Parco Fotovoltaico**");
- c)** la **Promittente Venditrice** è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Carbonia (Cagliari):
- porzione di fondo rustico in agro del Comune di Carbonia (Cagliari, della **superficie di ettari 49, are 94 e centiare 79** censita al Catasto Terreni del Comune di Carbonia (Cagliari), al Foglio 12, P. lle 233, 107, 105, 103, 149, 144, 143, 104, 186, 181 e al Foglio 21, P. lle 138 come da planimetria che si allega sub A ("**Terreno**");
- d)** il Terreno è stato individuato dalla Società come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;

**e)** la Società intende ottenere dalla Promittente Concedente, ex art. 952 c.c. e seguenti, il diritto di costruire e mantenere al di sopra del suolo il Parco Fotovoltaico sul Terreno, nonché la costituzione - in proprio favore ovvero del gestore di rete competente - delle necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto, al di sopra e al di sotto del suolo, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta, concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico sul detto Terreno, e delle opere funzionali e accessorie quali cabine elettriche, sottostazioni di trasformazioni, locali attrezzi, recinzioni, linee di trasmissione e distribuzione della linea elettrica ("**Autorizzazioni**");

**f)** la Promittente Concedente si è dichiarata disposta a concedere alla Società sia il diritto di superficie sul Terreno per realizzare la costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico, sia le necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo;

**g)** le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

## **1. Oggetto e Durata**

**1.1** Con il presente atto (di seguito "Contratto Preliminare") la Promittente Concedente si obbliga a costituire il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 953, in favore della Società, che si obbliga ad accettare alle condizioni di cui al successivo art. 5, per sé o per persona da nominare ai sensi del successivo art. 8, sul Terreno. La Promittente Concedente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso alla costituzione in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari, a cura e spese della Società.

**1.2** Il diritto di superficie e i diritti di servitù che saranno costituiti consistono nel diritto di realizzare e/o installare e mantenere sulle dette porzioni di terreno, il Parco Fotovoltaico, inclusa ogni necessaria opera accessoria.

**1.3** Il diritto di superficie sarà costituito per anni 30 (trenta) dalla data di stipula del contratto notarile definitivo, con la facoltà, se voluto da entrambe le parti, di prolungarne la durata, alle stesse condizioni, per un periodo massimo di ulteriori cinque anni. L'eventuale richiesta di proroga del termine del diritto di superficie verrà richiesta mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima del termine di estinzione del diritto di superficie alla prima scadenza concordata.

**1.4** L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società

**1.5** In merito ai termini di cui all'Articolo 1.4, la Società potrà richiedere una proroga di ulteriori 12 (dodici) mesi comunicandolo alla Promittente Concedente entro 30 (trenta) giorni prima della Scadenza e previo versamento di

una somma pari a Euro 18.000,00 (euro diciottomila/00) a titolo di caparra confirmatoria, tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

**1.6** La Promittente Concedente dichiara che, alla data della stipulazione del presente Contratto Preliminare, e per quanto a sua conoscenza, non gravano sul Terreno vincoli pregiudizievoli e, in particolare, vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuire il pieno esercizio del diritto di superficie.

**1.7** La Promissaria Beneficiaria si impegna, laddove per fattori esterni alla stessa non abbia accettato la STMG, a procedere in ogni caso entro 9 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto ex Art. 2.3 e Art. 3.1 j)

## **2. Corrispettivo**

**2.1** Le Parti convengono che, con la sola esclusione delle Particelle 4, 6, 88, 51 del Foglio 12, il prezzo per il diritto di superficie e per le servitù sarà pari a Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per ettaro di **superficie utile** (ovvero la superficie utile per la posa dei pannelli) per anno. La percentuale di superficie utile non potrà essere inferiore al 42% del totale.

**L'ALLEGATO B - RAPPORTO UTILE/LORDO** evidenzia tale proporzione che però potrà subire cambiamenti durante le successive fasi progettuali.

I corrispettivi succitati sono da pagarsi in rate semestrali ogni primo giorno lavorativo di gennaio e ogni primo giorno lavorativo di luglio

("Corrispettivo"). Esclusivamente per il pagamento della prima rata alla firma del contratto notarile definitivo, la Società corrisponderà alla Promittente Concedente un importo pro-rata pari all'importo di due rate, diviso per 12 e moltiplicato per il numero di mesi intercorrenti tra la data di stipula del contratto notarile definitivo e la prima delle due suddette scadenze.

Il prezzo convenuto per la **superficie utile** è pattuito sull'impegno dei proprietari di rimuovere l'impianto boschivo artificiale per la parte di terreno non vincolata e atta a ospitare l'impianto, che si può stimare approssimativamente in 122 ettari. La **superficie utile** precisa, ovvero la superficie che dovrà essere interessata dalle operazioni di rimozione del bosco sarà determinata puntualmente in fase di progettazione e comunicata alla proprietà successivamente all'accettazione della STMG da parte della **Promissaria Acquirente**.

Per "**rimozione del bosco**" si intende il taglio, la rimozione del legname e la rimozione delle ceppaie insistenti sul terreno.

**2.2** Il canone superficario verrà adeguato su base annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT. Fatto salvo quanto precede, le PARTI convengono che il canone superficario rappresenta il valore di mercato e che non sarà soggetto a rettifica, prendendo il PROPRIETARIO atto dell'aleatorietà del CONTRATTO ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1467, comma 2, c.c. e dell'esclusione dell'applicabilità del rimedio previsto dall'articolo 1467, comma 1, c.c.

**2.3** Contestualmente alla registrazione e trascrizione del presente Contratto Preliminare, la Società verserà alla Parte Promittente Concedente un importo pari ad euro 33.000,00 (trentatremila/00), tramite assegno circolare intestato alla stessa Promittente Venditrice.

La predetta somma sarà versata a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., fatta esclusione del primo periodo del comma 2. Pertanto:

- a)** qualora si verificano le condizioni sospensive di cui all'art. 5, tale somma verrà considerata come acconto del Corrispettivo;
- b)** se la Società non dovesse realizzare il Parco Fotovoltaico per fatto od omissione della Promittente Concedente, si applicheranno il secondo comma, secondo periodo, e terzo comma dell'art. 1385 c.c.

**2.4** Nel caso in cui si addivenga alla stipula dell'atto notarile definitivo, la suddetta caparra confirmatoria sarà imputata ad acconto del Corrispettivo. Ove, diversamente, non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo per mancato avveramento anche di una delle condizioni di cui all'art. 5 per atto o omissione della Società, la Promittente Concedente ha diritto di ritenere la suddetta caparra quale adempimento dell'obbligazione di mantenimento della propria proposta di concessione del diritto di superficie per il periodo concordato.

### **3. Obblighi della Promittente Concedente**

**3.1** Con il presente Contratto, la Promittente Concedente, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme diverse da quelle quivi previste, si obbliga a:

- a)** consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, il libero accesso al Terreno da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo del Parco Fotovoltaico nonché ai soggetti deputati alla gestione e manutenzione del medesimo, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico;
- b)** di coltivare il Terreno per un periodo che termini al centoventesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Concedente, e di consegnare alla Società il Terreno sgombro di ogni piantagione entro tale termine;
- c)** di consentire alla Società di iniziare i lavori di costruzione a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile definitivo di diritto di superficie, fatto salvo quanto previsto alla precedente lettera b);
- d)** consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete;
- e)** fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Fotovoltaico. In particolare la Promittente Concedente si impegna a rinunciare a ogni contributo derivanti da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo - salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;
- f)** astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o

rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**g)** astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sui Terreni in relazione al Parco Fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;

**h)** non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi del, Terreno al fine di non impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico relativamente all'arco temporale riguardante l'impegno qui sottoscritto, la cui durata può essere di 24 mesi o 36 in caso di richiesta formale da parte della Società di prolungare il diritto di opzione (vedi Art 1.5);

**i)** informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere al Terreno, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;

**j)** di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che - a titolo meramente indicativo - richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della Società; la Società si impegna inoltre a mantenere aggiornata la Parte Promittente sullo stato dell'avanzamento del progetto con scadenza mensile (faranno fede le mail inviate agli indirizzi comunicati dalla Parte Promittente alla Società).

**k)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Concedente del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

**l)** entro 120 giorni dal rogito notarile definitivo avere provveduto al taglio del bosco (vedi Articolo 2.1). Le parti possono altresì concordare che l'operazione di taglio venga effettuata dalla Promissaria Acquirente che dedurrà la spesa sostenuta dal primo canone superficiale utile successivo.

**3.2** La Promittente Concedente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, il Terreno non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

**3.3** Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

#### **4. Obblighi della Società**

**4.1** La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo - l'obbligo di:

**a)** svolgere l'attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle

autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza;

**b)** non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare e del contratto notarile definitivo attività sul Terreno che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture, ovvero danneggiare le piante, ove presenti;

**c)** non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, il Terreno in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;

**d)** utilizzare il Terreno nella misura strettamente necessaria per lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Fotovoltaico con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Concedente;

**e)** chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**f)** svolgere a proprio costo e rischio, sia durante la fase di sviluppo e costruzione del Parco Fotovoltaico, sia durante la fase di gestione, sfruttamento e manutenzione dello stesso, tutte le necessarie attività di sorveglianza e smaltimento dei rifiuti;

**g)** prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Concedente (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;

**h)** effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

**i)** a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;

**j)** sostenere tutti gli oneri fiscali derivanti dall'esercizio delle attività di realizzazione, gestione, manutenzione e mantenimento del Parco Fotovoltaico ed, in particolare, pagare le imposte relative all'uso del Terreno per i periodi di imposta corrispondenti all'intera durata del Contratto;

**k)** adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;

**l)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo.

**4.2** La Società terrà indenne la Promittente Concedente da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura, che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte, e che ecceda la normale usura del Terreno dovuta alla costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, manlevando la stessa Promittente Concedente da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che

stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Concedente.

**4.3.** In deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, verificatasi l'estinzione del presente Contratto, ovvero del contratto notarile definitivo per qualunque causa:

**a)** la Società sarà obbligata a restituire il Terreno sgombro dal Parco Fotovoltaico e dalle relative opere accessorie che non siano state cedute al, ovvero sulle quali sia stato costituito un diritto reale in favore del, gestore di rete competente, avendo a ciò provveduto a propria cura, spese e rischio;

**b)** la Società si obbliga ora per allora a completare tutte le suddette attività nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine di 365 (trecento sessantacinque) giorni dalla data di estinzione del Contratto, restando inteso tra le Parti che durante tale periodo nulla sarà dovuto a titolo di corrispettivo, prezzo, indennizzo o altra causa, alla Promittente Concedente;

**c)** La Società si obbliga a trasmettere alla Promittente Concedente copia della fideiussione per lo smaltimento e ripristino dello stato dei Luoghi stipulata ai fini delle Autorizzazioni.

**4.4** A tal fine, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Promittente Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione di cui al ripetuto articolo 953 c.c., si obbliga a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa designati, di compiere ogni attività sul Terreno che si renda necessaria e/o opportuna al fine di intraprendere e portare a compimento le predette operazioni.

**4.5** La Società si impegna, nell'ipotesi in cui non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo, alla cancellazione della trascrizione del presente contratto preliminare.

## **5. Condizioni Sospensive**

**5.1** L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di ciascuna delle, ovvero alla rinuncia da parte della Società alle, seguenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse della Società:

**a)** rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della Società;

**b)** rilascio di ogni Autorizzazione necessaria per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**c)** scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;

**d)** consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato da cui non si evidenzino vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

**e)** consegna da parte della Parte Promittente Concedente alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il Terreno non è stato percorso da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

**f)** ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

**g)** ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;

**i)** ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

**5.2** La Società ha diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare qualora le predette condizioni sospensive non si verificano entro 36 (trentasei) mesi dalla data odierna.

**5.3** La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ovvero eccessivamente oneroso, per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

**5.4** La stipula dell'atto notarile definitivo dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Concedente che si sono verificate - ovvero sono state rinunciate dalla Società a - tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

**5.5** Alla scadenza dei termini contrattuali, se la Società non avrà esercitato il diritto di opzione, la Società cancellerà a proprie spese le trascrizioni notarili eventualmente stipulate.

## **6. Proprietà del Parco Fotovoltaico e Frutti**

**6.1** I manufatti realizzati dalla Società e costituenti il Parco Fotovoltaico e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà della Società stessa; a tal fine la Promittente Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione ai manufatti realizzati dalla Società costituente il Parco Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

**6.2** Tra le Parti rimane espressamente convenuto e accettato che ogni tipo di incentivo, ricavo o beneficio derivante dallo sfruttamento del Parco Fotovoltaico sarà di esclusiva spettanza della Società.

## **7. Innovazioni, Addizioni e Migliorie**

Per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Società sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività del Parco Fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

## **8. Contratto per Persona da Nominare**

**8.1** La Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

**8.2** La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale concessionario del costituendo diritto di superficie e servitù ("Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

**8.3** La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 i).

**8.4** Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 8.2 e 8.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

### **9. Cessione del Contratto**

**9.1.** La Promittente Concedente attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

**9.2.** A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Concedente, a mezzo raccomandata a/r o via PEC, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

### **10. Clausole di Finanziabilità**

**10.1** La Promittente Concedente riconosce che la Società potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione del Parco Fotovoltaico, e pertanto acconsente, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, che il contratto notarile definitivo dovrà prevedere le seguenti clausole:

**a)** la Società avrà la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;

**b)** la Società potrà cedere, anche in garanzia, ai propri creditori i crediti che essa dovesse vantare nei confronti della Parte Promittente Costituente;

**c)** la Promittente Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del contratto notarile definitivo che dovessero essere richieste dagli istituti finanziatori della Società, i cui nominativi e contatti la Società dovrà comunicare tempestivamente alla Parte Promittente Costituente;

### **11. Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificassero variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o via PEC; dette variazioni saranno

efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

## **12. Riservatezza**

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per l'intera durata del diritto di superficie.

## **13. Dichiarazioni urbanistiche e regime tributario.**

**13.1** La Promittente Concedente consegna un CDU aggiornato e in vigore alla Società, quivi allegato.

**13.2** Ogni deroga al presente contratto preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

**13.3** Tutte le spese, imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Concedente da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

**13.4** A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

## **14. Foro Competente**

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Cagliari.

Data:

Promittente Concedente:

Società:

**ALLEGATO A - Elenco Fogli di mappa e particelle (FOGLIO 12)**

**Proprietà SIMONE SOTGIU**

Comune: Carbonia (CA)

Foglio: 12

Mappali: 186, 103, 104, 105, 107, 143, 144, 149, 233, 181

Comune	Foglio	Part.	ha	are	ca	Dimensione Utile	Proprietario	Note
Carbonia	12	186	29	83	71	298371	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	103		5	60	560	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	104	2	44	00	24400	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	105	1	21	15	12115	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	107	1	55	50	15550	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	143		1	75	175	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	144		24	00	2400	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	149		5	85	585	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	233		86	73	8673	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
Carbonia	12	181		54	60	5460	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745Q	
<b>TOTALE</b>						<b>368289</b>		

**ALLEGATO A - Elenco Fogli di mappa e particelle (FOGLIO 21) Proprietà SOTGIU SIMONE**

Comune: Carbonia (CA) Foglio: 21

Mappali: 138

Comune	Foglio	Part.	ha	are	ca	Dimensione	Proprietario	Note
Carbonia	21	138	13	11	90	131190	SOTGIU SIMONE nato a CARBONIA (CA) il 09/02/1974STGSMN74B09B745QProprieta'1/1	
<b>TOTALE</b>						<b>131190</b>		

**RAPPORTO SUPERFICIE UTILE - LORDA**

CONTRATTO	F12 LORDO	F12 SUP. UTILE	F21 LORDO	F21 SUP. UTILE	LORDO TOTALE	SUP. UTILE TOTALE	RAPPORTO % UTILE/LORDO
<b>Fenu G</b>	45,4707	19,7491	30,1138	30,1138	75,5845	49,8629	65,9697
<b>Sotgiu</b>	67,3416	36,8289	13,1190	13,1190	80,4606	49,9479	62,0775
<b>Marrocu</b>	42,3500	34,0068	26,7863	26,7863	69,1363	60,7931	87,9322
	<b>TOTALE LORDO F12</b>	<b>TOTALE NETTO F12</b>	<b>TOTALE LORDO F21</b>	<b>TOTALE NETTO F21</b>			<b>RAPPORTO % UTILE/LORDO TOTALE</b>
	155,1623	90,5848	70,0191	70,0191	225,1814	160,6039	71,3220

**Nota:** nella soprastante tabella non compaiono i terreni in comproprietà (F12 Particelle 191, 184, 212, 217, 198, 201), in quanto misurano complessivamente solo 0,6372 ha.

**ALLEGATO A - FOGLIO 12**



**ALLEGATO A - FOGLIO 21**



