



REN-190 S.r.l. Comune di Masserano (BI)

Fattoria Solare del Principe

Disponibilità delle aree - contratti

Doc. No. M_9.1_MAS_CC_1_Disponibilità delle aree - contratti

Rev. 1 – Luglio 2023

Rev.	Descrizione	Preparato da	Controllato da	Approvato da	Data
0	Prima Emissione	L. Menci	L. Menci	L. Menci	Maggio 2022
1	Integrazioni VIA	V. Rossotti	V. Rossotti	M. Giannettoni	Luglio 2023

ADDENDUM UNO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

SOTTOSCRITTO IN DATA 27 MAGGIO 2021

TRA

Il Sig. **Massimo FERRARIS**, nato a Vercelli (VC), il 16 febbraio 1969, c.f.: FRRMSM69B16L750S e residente in Arborio (VC) alla via Roma 52/B;

Il Sig. **Cristiano FERRARIS**, nato a Vercelli (VC), il 2 novembre 1963, c.f.: FRCST63S02L750K e residente in Arborio (VC), alla via Papa Giovanni XXIII n. 5;

(di seguito denominati il “**Promittente Concedente**”)

E

REN 190 S.r.l con sede legale in Salita di Santa Caterina 2/1 16123 Genova (GE) P.IVA 02686880994 iscritta alla sezione ordinaria del registro delle imprese di Genova REA GE-438517 in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante Marco Tassara (di seguito il “**Promissario Superficiario**”)

(congiuntamente denominate le “**Parti**”)

PREMESSO CHE

1. In data 27 maggio 2021 i signori Massimo Ferraris e Cristiano Ferraris e REN 190 S.r.l. sottoscrivevano un contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie (di seguito il “**Contratto Preliminare**”), in virtù del quale il Promittente Concedente si impegna a cedere al Promissario Superficiario i Terreni, come meglio descritti nel Contratto Preliminare allegato al presente Addendum Uno (**Allegato 1**);
2. le Parti intendono ora parzialmente modificare le previsioni del suddetto Contratto Preliminare secondo i termini e le condizioni di cui al presente addendum (“**Addendum Uno**”).

Tutto ciò premesso, facendo le premesse parte integrante e sostanziale del presente Addendum Uno, le Parti convengono quanto segue:

1. OGGETTO

1.1 Le Parti espressamente accettano che il punto A) delle premesse del Contratto Preliminare sia modificato come segue:

“A) Il Promittente Concedente è proprietario dei terreni siti nel comune di Masserano (BI) riportati al Catasto Terreni del Comune di Masserano come segue:

- foglio 62, particella 120,262;
- foglio 63, particelle 88 (in parte);
- foglio 65, particelle 10, 19, 30, 107, 182, 226, 228, 230, 232, 253, 254;
- foglio 66, particelle 1, 200, 203, 357, 358, 356,344

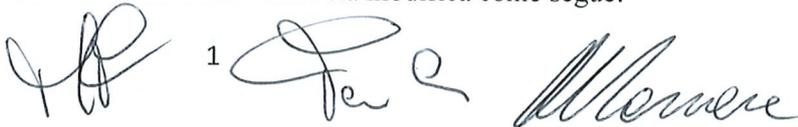
per una superficie complessive pari a 47 ettari, 12 are”.

1.2 Le Parti convengono, altresì, che il punto B) delle premesse del Contratto Preliminare sia modificato come segue:

“B) Ai fini di una migliore identificazione, e fatti salvi più esatti confini, viene allegata al presente contratto sub “A” una planimetria nella quale tutti i terreni di cui al precedente punto A sono evidenziati in colore rosso (di seguito, “**Allegato A**”).”

1.3 L’Allegato A di cui al precedente punto 1.2 elimina e sostituisce il precedente Allegato A al Contratto Preliminare.

1.4 Le parti convengono che l’art. 1.4 del Contratto Preliminare sia modificata come segue:



1.1 "I Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono al Promissario Superficiario e si impegnano sin d'ora a dichiarare e garantire nel Contratto Definitivo quanto segue:

- (I) i Terreni sono e resteranno fino alla data della stipula del Contratto Definitivo, nel pacifico e indisturbato possesso dei Promittenti Concedenti e nella loro piena e legittima disponibilità;
- (II) i Terreni sono e resteranno dalla data della stipula del Contratto Definitivo, nella piena, esclusiva e legittima proprietà dei Promittenti Concedenti, liberi ed esenti da ogni vincolo, garanzia reale, diritto e/o prelazione di terzi e, in particolare, non gravati da servitù, oneri, iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e/o qualunque formalità pregiudizievole;
- (III) I Terreni sono e resteranno fino alla stipula del Contratto Definitivo, conformi alla normativa vigente in materia ambientale. In particolare, sui Terreni e nel loro sottosuolo non sono presenti rifiuti di qualunque tipo o genere, né sostanze inquinanti e/o tossiche e/o nocive, né depositi e/o residui di amianto o combustibili e non vi è, quindi, necessità di alcuna bonifica, trattamento e/o smaltimento di sorta.

In particolare, i Promittenti Concedenti si assumono ogni responsabilità in relazione a eventuali problematiche ambientali – afferenti allo stato dei luoghi, al sottosuolo e alle acque che attraversano il Terreno – che dovessero emergere anche successivamente alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e alla rimozione dell'impianto, riconducibili a cause e circostanze pregresse e/o connesse allo stato di fatto del Terreno dei Promittenti Concedenti e riconducibili ad attività ivi svolte dai Promittenti Concedenti e/o dai loro danti causa, manlevando il Promissario Superficiario da ogni relativo onere e/o responsabilità nei confronti di qualsivoglia terzo e/o della Pubblica Amministrazione in relazione a quanto precede.

Ancorché ciò non possa escludere la responsabilità dei Promittenti Concedenti, il Promissario Superficiario, prima della stipula dell'atto definitivo, darà esecuzione a campionature per la caratterizzazione dei Terreni al fine di accertarne la regolarità ambientale".

2.DURATA

2.1 Le Parti convengono che l'art. 2.1 del Contratto Preliminare sia modificato come segue:

"2.1 La durata del diritto di superficie viene fin d'ora stabilita in anni 40 (quaranta) decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo".

3.CORRISPETTIVO

3.1 Le Parti convengono di modificare l'art. 3 del Contratto Preliminare come segue:

"3.1 Le Parti concordano che il Prezzo, per la costituzione a favore del Promissario del diritto di superficie sui Terreni, sarà corrisposto in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, mediante corresponsione del Prezzo attualizzato per un importo pari ad Euro 3.200.004,04 (tremilioniduecentoquattromila/04) (di seguito il "**Prezzo Attualizzato**").

3.2 Resta altresì inteso tra le Parti che la proprietà dell'Impianto resterà del Promissario Superficiario anche in seguito alla scadenza naturale e/o risoluzione anticipata del Contratto Definitivo, così come ogni diritto e/o incentivo e/o beneficio riconosciuto dalla legge per la produzione di energia dell'Impianto, sarà di esclusiva spettanza del Promissario Superficiario.

3.3 Le Parti concordano che entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente Contratto Preliminare, il Promissario Superficiario corrisponderà al Promittente Venditore un importo pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) a titolo di caparra confirmatoria (di seguito, la "**Caparra**"), restando inteso che in caso di recesso del Promissario dal presente contratto ai sensi dell'art. 6 che segue, il Promittente Concedente avrà diritto di trattenere la Caparra incassata. Le Parti concordano altresì si da ora che nell'eventualità che il

Promissario Superficiario non corrisponda entro 10 (dieci) giorni dalla firma del presente atto la somma dovuta, il presente contratto non sarà valido.

3.5 Le Parti concordano che entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione dell'Addendum Uno, il Promissario Superficiario corrisponderà al Promittente Venditore un importo pari a Euro 20.000,00 (ventimila/00) (di seguito, la "Seconda Caparra"). Le Parti concordano altresì si da ora che nell'eventualità che il Promissario Superficiario non corrisponda entro 10 (dieci) giorni dalla firma del presente atto la somma dovuta, il presente contratto non sarà valido"

4. SPESE RELATIVE ALL STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

4.1 Le Parti convengono di modificare l'art. 4.3 del Contratto Preliminare come segue:

"Ai sensi dell'art. 1475 c.c., le spese relative alla stipula del Contratto Definitivo saranno ad esclusivo carico del Promissario Superficiario. Per l'effetto, il Promissario Superficiario sarà tenuto al pagamento dell'imposta di registro oltre alle imposte ipotecarie e catastali dovute. Inoltre, a partire dal diciannovesimo mese dalla sottoscrizione del presente accordo, le Parti si impegnano a rivedere la ripartizione degli oneri e delle spese in caso di modifiche alla normativa e/o entrata in vigore di leggi e/o mutamenti giurisprudenziali considerati più onerosi e tali da giustificare uno squilibrio nelle reciproche obbligazioni con specifico riferimento alla presenza dell'Impianto sui Terreni".

4.2 Le Parti convengono di modificare l'art. 5.2 del Contratto Preliminare come segue:

"I Promittenti Concedenti si impegnano a consegnare i Terreni al Promissario Superficiario contestualmente alla data fissata per la stipula del Contratto Definitivo salvo quanto previsto all'art. 3.2 e 4.2: al momento della consegna i Terreni dovranno trovarsi nelle medesime condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di sottoscrizione del presente contratto e dovranno essere liberi da qualsivoglia ingombro, coltura e/o ogni altro gravame che possa in qualunque modo impedire il corretto utilizzo degli stessi da parte del Promissario Superficiario. Qualora sui Terreni dovessero essere avviate delle attività colturali, il Promissario Superficiario potrà scegliere se chiedere la consegna dei Terreni corrispondendo un importo pari a euro 3.800,00/ha, a titolo di indennizzo per il mancato raccolto, o, in alternativa, ottenere la consegna dei Terreni dopo che sia stato effettuato il taglio delle colture".

5. DIRITTO DI RECESSO

5.1 Le Parti espressamente accettano che l'art. 6.1 del Contratto Preliminare sia modificato come segue:

"6.1 Le parti convengono espressamente che il Promissario Superficiario abbia la facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare qualora, entro 30 (trenta) mesi dalla data di sottoscrizione dell'Addendum Uno, si verifichi anche solo una delle seguenti condizioni:

- (I) non sia possibile ottenere, da parte delle autorità competenti, le Autorizzazioni necessarie alla realizzazione, per la costruzione la produzione dell'Impianto e/o, in ogni caso, non sia possibile la sua piena totale cantierabilità nonché il suo regolare esercizio;
- (II) non sia stata rilasciata, da parte del gestore della rete elettrica locale, l'autorizzazione alla connessione elettrica dell'Impianto, a condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Superficiario la realizzazione dell'Impianto;
- (III) a causa di avvenimenti sopraggiunti, la convenienza economico-finanziaria dell'Impianto sia stata compromessa e/o diminuita.

6.2 Nel caso il Promissario Superficiario intenda avvalersi del suddetto diritto di recesso, il presente contratto si intenderà immediatamente risolto di diritto al momento del ricevimento da parte del Promittente Concedente della comunicazione scritta in cui il Promissario Superficiario manifesterà la volontà di recedere, senza che le Parti nulla abbiano a pretendere l'una dall'altra a qualsivoglia titolo e/o diritto e/o causa, fatto salvo il diritto del Promissario Superficiario di trattenere le caparre confirmatorie incassate ai sensi degli articoli 3.4 e 3.5."

 3



6. OBBLIGHI E IMPEGNI DEL PROMISSARIO SUPERFICIARIO

6.1 Le Parti espressamente accettano che l'art. 8.1 (IV) del Contratto Preliminare sia modificato come segue:

“Ai sensi del D.M. 10 settembre 2010, art. 13.1, lett. j) dell'Allegato 1, il Promissario Superficiario si impegna a rilasciare idonea cauzione a garanzia della esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in pristino mediante fideiussione bancaria o assicurativa in favore dell'amministrazione che sarà tenuta ad eseguire le opere di rimessa in pristino dei Terreni in luogo del Promissario Superficiario. Laddove il Promissario Superficiario fosse definitivamente liberato dagli oneri che precedono, si impegna a prestare, nei confronti dei Promittenti Concedenti, fideiussione di analogo contenuto e finalità rispetto a quella resa in favore dell'amministrazione che sarà tenuta ad eseguire le opere di rimessa in pristino dei Terreni”.

6.2 Le Parti espressamente accettano che l'art. 9.1 del Contratto Preliminare sia modificato come segue:

“In caso di alienazione dei Terreni, o parte di essi, anche dopo la stipula del Contratto Definitivo, il Promissario Superficiario avrà diritto di prelazione sull'acquisto degli stessi.

Si intende ricompreso nella nozione di alienazione ai sensi del presente articolo ogni atto dispositivo a titolo oneroso dei terreni, o di loro porzione o quota ideale, nonché ogni costituzione di diritto reale sui medesimi.

Si precisa che lo strumento della prelazione non potrà operare in relazione a donazioni, in caso di apertura della successione del Promittente Concedente poiché escluso dalla natura giuridica di tale strumento o di vendite a figli, fratelli o nipoti dei Promittenti Concedenti”.

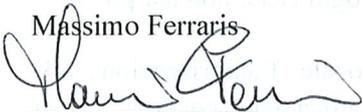
7. DISPOSIZIONI GENERALI

7.1 Fatte salve le modifiche apportate dal presente Addendum Uno, che diviene efficace al momento della sua sottoscrizione, le disposizioni del Contratto Preliminare restano invariate per quanto riguarda le obbligazioni ancora in essere con riferimento all'oggetto del medesimo.

7.2 Il presente Addendum Uno è costruito ai sensi di, e regolato dalla legge italiana e qualsiasi controversia o disaccordo tra le Parti riferito a o relativo alla costruzione nonché ai diritti e agli obblighi delle Parti ai sensi del presente Addendum Uno, oltre che all'esecuzione e alla validità del presente Addendum Uno dovranno essere deferiti alla giurisdizione del Tribunale competente.

Il presente Addendum Uno viene sottoscritto in duplice copia in Genova, il 15 novembre 2022.

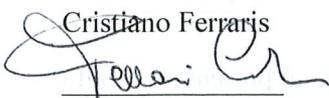
Massimo Ferraris



REN 190 S.r.l.



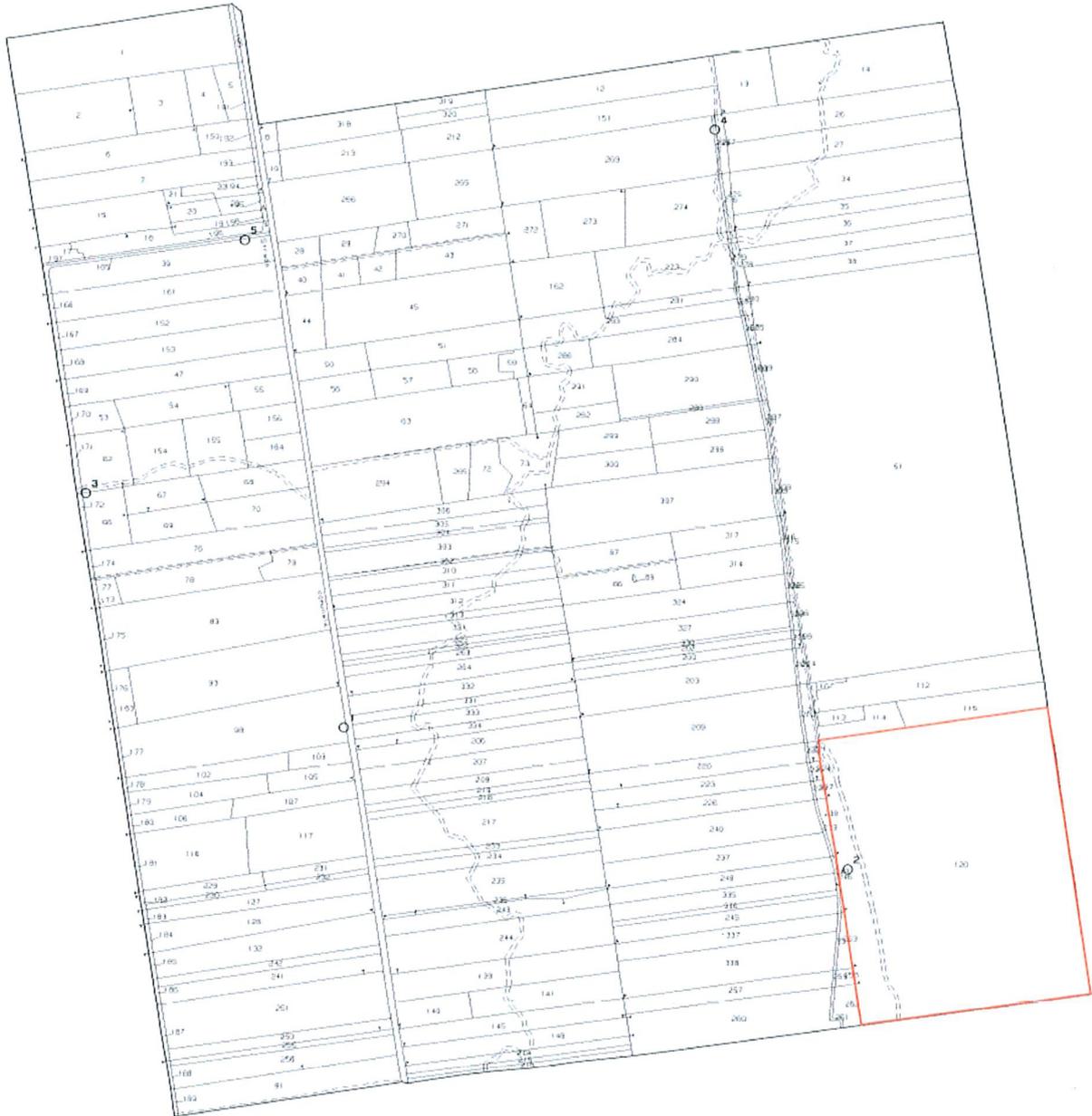
Cristiano Ferraris



Allegato A

N=12000

Direzione Provinciale di Biella - Territorio - Direttore DR. ENRICO DELSIGNORE



 DIRITTO DI SUPERFICIE





Vis. tel. (0.90 euro)

Allegato A



DIRITTO DI SUPERFICIE

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Allegato A

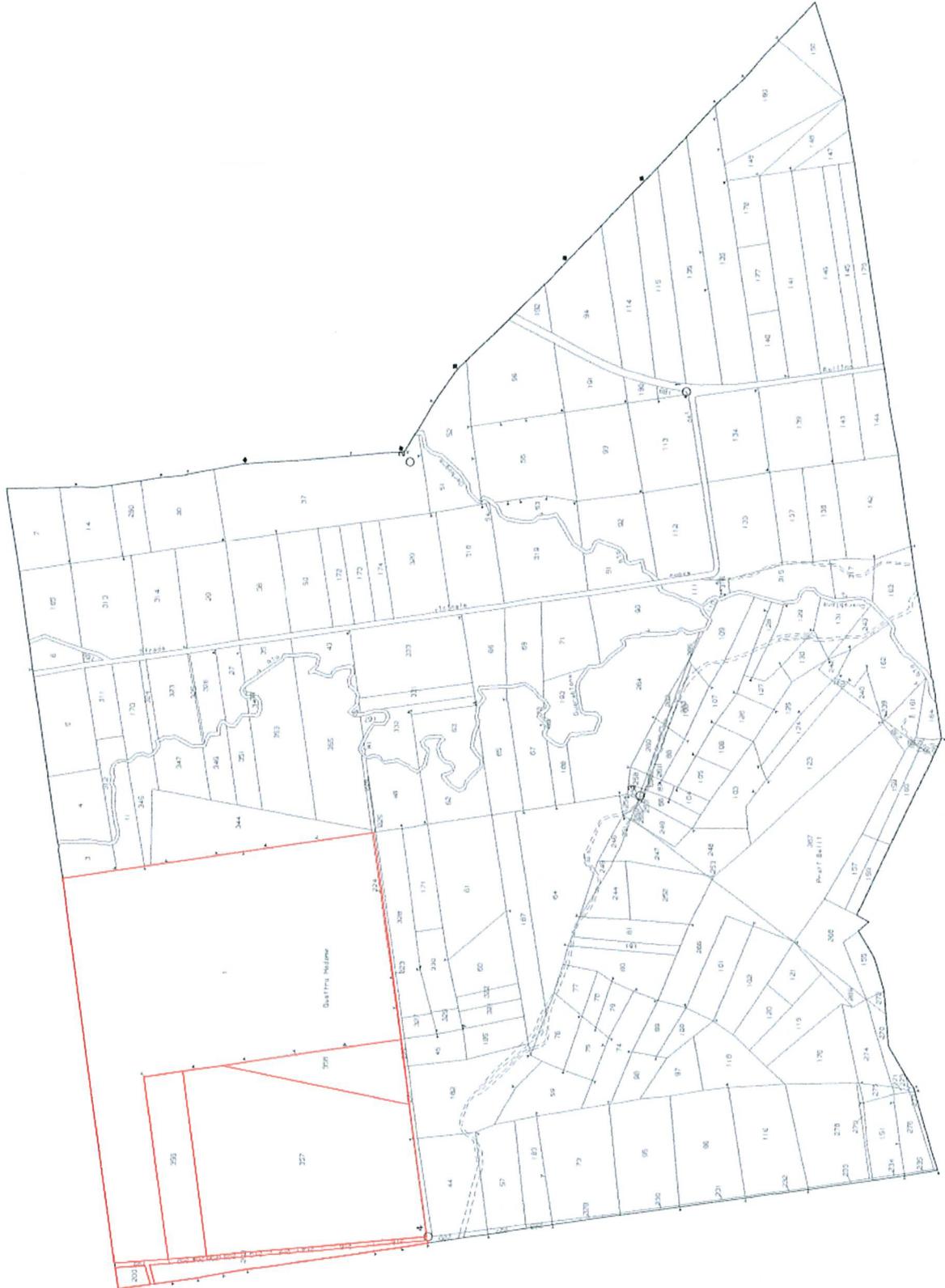


 DIRITTO DI SUPERFICIE

Enr

Del Signore

Allegato A



Handwritten signature

Handwritten signature

Allegato

DIRITTO DI SUPERFICIE





RENERGETICA
BETTER ENERGY - BETTER WORLD

Renergetica S.p.A.

Salita di Santa Caterina 2/1
16123 – Genova
ITALY

Ph. +39 010 6422384
Mail: info@renergetica.com
Pec: renergetica@legalmail.it

C.F. e P.IVA 01825990995
Cap. Soc. € 1.108.236,66 i.v.
www.renergetica.com