

COMUNE DI FERRARA

REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA SU TERRENO AGRICOLO EX DISCARICA DI POTENZA DI PICCO PARI A 28,1556 MWp E POTENZA NOMINALE PARI A 24,00 MW UBICATO IN PROSSIMITA' DI SP 19 VIA ERIDANO NEL COMUNE DI FERRARA

Progetto Elettrico

Per. Ind. Massimo Ghesini
Ing. Francesco Piergiovanni



Progetto Linea Elettrica

Geom. Stelio Poli
Ing. Chiara Baldi

polienergie.surl

Ambiente

Ing. Roberta Mazzolani
Ing. David Negrini

Studio Associato Ne.Ma
Ingegneria Ambiente Sicurezza

Via Cavour, 67 - 40026 Imola (BO)
P.IVA 02653670394

Geologia e Acustica

Dott.ssa Giulia Bastia
Dott. Maurizio Castellari
Dott.ssa Marta Cristiani



Progetto Strutturale

Ing. Gianluca Ruggi



Progetto Architettonico

Arch. Antonio Gasparri
Arch. Andrea Ricci Bitti

Collaboratori

Arch. Isabella Cevolani
Arch. Agnese Di Tirro
Arch. Beatrice Mari
Arch. Francesco Ricci Bitti
Arch. Valeria Tedaldi
Arch. Cecilia Venieri
Dott. Cristian Griguoli



COMMITTENTE: C.L. SOLAR SRL

p.IVA 02697670392

Legale rappresentante: **Cristiano Vitali**

C.F. VTLCST67R26H199U

PROGETTISTA: Architetto Antonio Gasparri

C.F. GSPNTN64D08E289D

N. ELABORATO

A9

ELABORATO

**CONTRATTO PRELIMINARE E NOMINA
CONTRAENTE DEFINITIVO IMPIANTO FV**

SCALA

RIFERIMENTO PRATICA

IMPIANTO FV MANUZZI

DATA

05/07/2023

REVISIONE

General contractor

PROTESA
A COMPANY OF SACMI

Protesa spa

Via Ugo la Malfa n.24 Imola 40026 (BO)

telefono 0542 644069 mail info@protesa.net sito www.protesa.net

Proprietà riservata. È vietata la riproduzione totale e parziale e/o la comunicazione a terzi del presente elaborato e calcolo ad esso relativo che non siano espressamente autorizzate.
In mancanza di rispetto gli interessati si riservano il diritto di procedere a termini di legge.

file CARTIGLIO MANUZZI.dwg

ALLEGATO 1

LETTERA INTENTI

Ennio Manuzzi - Via Montebello 25 Ferrara
Mauro Manuzzi - Via Benvenuto Tisi da Garofalo 9 Ferrara

Alla società
SEAGULL HOLDING SRL
Vicolo Gabbiani 30
RAVENNA
pec: seagullholding@legalmail.it

Ferrara, 18 marzo 2021

Oggetto: Lettera di intenti - Azienda Agricola Leonina S.r.l.


Spettabile Società,

facciamo seguito ai colloqui intercorsi per formalizzare quanto segue.

La presente lettera di intenti (la "Lettera di Intenti") viene sottoscritta al fine di riassumere e puntualizzare qui di seguito le intenzioni sino ad oggi espresse tra gli scriventi Ennio e Mauro Manuzzi, da una parte, e la Vostra Società, dall'altra parte, (nel seguito congiuntamente definiti come "Parti" e singolarmente anche come "Parte") in relazione alla possibilità di stipulare il contratto preliminare condizionato di acquisto della Società Agricola Leonina S.r.l. come *infra* meglio definito.

◊ - • - ◊

1) La Società Agricola Leonina S.r.l. con sede in Ferrara, corso Ercole I d'Este n. 8, capitale sociale Euro 100.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara e codice fiscale n. 01852190386 (di seguito anche "Leonina"), è proprietaria dei terreni agricoli siti in Comune di Ferrara,



località Casaglia, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 60 coi mappali 14, 62, 64 per complessivi 250.279,00 mq. e che tali terreni costituiscono l'unico asset patrimoniale posseduto dalla Leonina;

2) La società SEAGULL HOLDING SRL con sede in Ravenna, Vicolo Gabbiani 30, capitale sociale Euro 50.000,00, numero di iscrizione al Registro Imprese di Ravenna (REA) RA 203771, codice fiscale e P.IVA 02460830397 (detta in seguito "Sviluppatore") è intenzionata alla costruzione e al mantenimento su terreni di proprietà di Leonina di un impianto fotovoltaico avente le seguenti caratteristiche: impianto fotovoltaico fisso o ad inseguimento con utilizzo di pannelli monofacciali o bifacciali e componenti di trasformazione e inverter in apposite cabine a terra della potenza complessiva nominale minima di 25 MW connesso in alta tensione alla rete elettrica pubblica.

3) I Signori:

- Ennio Manuzzi, nato a Cesena l'8 maggio 1946, residente a Ferrara, Via Montebello n. 25, codice fiscale MNZNNE46E08C573H, titolare di una partecipazione di nominali Euro 50.000,00 pari al 50% del capitale sociale di Leonina;

- Mauro Manuzzi, nato a Ferrara il 31 marzo 1955, ivi residente in via Benvenuto Tisi da Garofalo n. 9, codice



fiscale MNZMRA55C31D548J, titolare di una partecipazione di nominali Euro 50.000,00 pari al 50% del capitale sociale di Leonina;

(di seguito Ennio e Mauro Manuzzi sono congiuntamente indicati anche come i "Soci" e le partecipazioni da ciascuno detenute sono congiuntamente indicate come le "Partecipazioni")

sono disponibili a cedere le Partecipazioni di cui sopra alla società SEAGULL HOLDING SRL (di seguito l'"Operazione Prospettata").

3) Struttura della Operazione Prospettata

Tale Operazione Prospettata si perfezionerà al verificarsi delle seguenti condizioni:

- che venga approvato preliminarmente un progetto di connessione alla rete elettrica pubblica attiva (TICA) che preveda un costo delle opere (compreso il cavidotto) e/o contributo all'ente gestore della rete, complessivamente non superiore ad euro 30.000 per mwp autorizzato;
- che venga preliminarmente rilasciato il titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'impianto di potenza minima pari a 25 MW e alla costruzione del cavidotto;
- che venga redatto e sottoscritto entro 60 giorni dalla data di accettazione da parte dello Sviluppatore della presente Lettera di Intenti, un preliminare riassuntivo dell'accordo

generale, condizionato all'avveramento di quanto sopra e valido due anni dalla sua sottoscrizione (di seguito "Contratto Preliminare Condizionato di Acquisto");

- che venga effettuata da parte dello Sviluppatore una *due diligence* amministrativa/legale della Leonina;

- che le Parti dichiarano di aver raggiunto un accordo sul prezzo di compravendita della Leonina in euro 1.025.000/00 (unmilioneventicinquemila/00) complessivi, e sul relativo pagamento.

I Soci autorizzano sin d'ora lo Sviluppatore a procedere, a proprie spese, con la richiesta al gestore di rete locale o di distribuzione per una soluzione di connessione del potenziale impianto secondo quanto sinora discusso tra le Parti.

Ottenuta la soluzione di allaccio che verifichi la condizione di cui sopra, le Parti procederanno con la sottoscrizione, presso un notaio indicato dallo Sviluppatore, del Contratto Preliminare Condizionato di Acquisto.

4. Confidenzialità

Le Parti convengono che la presente Lettera di Intenti è redatta su base strettamente riservata e confidenziale. Di conseguenza, ciascuna Parte si impegna nei confronti dell'altra a mantenere le informazioni riservate e, fatto salvo quanto precede, a non rivelare l'esistenza o il contenuto di questa Lettera di Intenti a nessuno, eccetto ai loro rispettivi consulenti e collaboratori

che saranno soggetti ad analogo dovere di riservatezza. Gli impegni di riservatezza di cui al presente articolo non si estendono ai dati ed alle informazioni di pubblico dominio, né a quelli che le Parti e/o i rispettivi consulenti e collaboratori abbiamo legittimamente appreso da terzi non vincolati da alcun obbligo di riservatezza.

Nessuna Parte potrà redigere, rilasciare o pubblicare, o fare in modo che venga redatto, rilasciato o pubblicato, alcun annuncio o dichiarazione scritta relativa alla presente Lettera di Intenti, ai relativi accordi o alle operazioni ivi previste o all'esistenza di negoziazioni finalizzate al perfezionamento della prospettata operazione, senza il preventivo consenso dell'altra Parte. Tale disposizione non si applicherà, tuttavia, a quegli annunci o dichiarazioni scritte che siano richiesti dalle leggi o da qualsiasi Autorità Governativa o mercato di borsa, fermo restando che la Parte alla quale viene richiesto di effettuare tale annuncio dovrà, ove possibile, consultarsi con l'altra Parte relativamente alla tempistica e al contenuto di tale annuncio prima che l'annuncio venga rilasciato.

5. Durata

Salvo diversa volontà delle Parti che dovrà necessariamente essere manifestata congiuntamente per iscritto, le Parti si impegnano ad effettuare gli approfondimenti di propria competenza con la massima sollecitudine, al fine di arrivare



alla firma del Contratto Preliminare Condizionato di Acquisto entro 60 giorni dalla data di accettazione da parte dello Sviluppatore della presente Lettera di Intenti (la "Data di Scadenza"). Nel caso in cui, entro la Data di Scadenza, siano ancora in corso negoziazioni finalizzate all'eventuale stipulazione del Contratto Preliminare Condizionato di Acquisto le Parti si impegnano sin d'ora a non rifiutare irragionevolmente di estendere l'efficacia della Lettera di Intenti per un periodo sufficiente a consentire la possibile definizione, sia essa positiva o meno, delle negoziazioni in corso, ma comunque per un periodo non superiore a 60 (sessanta) giorni di calendario successivo alla Data di Scadenza. Alla Data di Scadenza (come eventualmente prorogata ai sensi di quanto sopra) la presente Lettera di Intenti cesserà ogni validità, e si intenderà a tutti gli effetti risolta.

6. Natura della Lettera di Intenti

Rimane inteso che la presente Lettera di Intenti ha un fine meramente descrittivo e non costituisce un contratto vincolante, ma piuttosto espressione delle discussioni e comuni intenzioni delle Parti alla data odierna in merito alla Operazione Prospettata. Qualsiasi diritto od obbligazione giuridicamente vincolante in relazione a quanto contenuto nella presente Lettera di Intenti deriverà, se necessario, e sarà regolato dal Contratto Preliminare Condizionato di Acquisto e dagli altri



accordi che le Parti eventualmente sottoscriveranno. Di conseguenza, con l'eccezione delle disposizioni di cui alle Sezioni 4 ("Confidenzialità") (che continuerà ad avere efficacia per un 1 (un) anno dalla sottoscrizione della presente lettera di intenti), 7 ("Costi"), 8 ("Intero Accordo"), 9 ("Legge applicabile e foro competente") e alla presente sezione 6 ("Natura dell'Accordo"), che sono giuridicamente vincolanti tra le Parti, la presente Lettera di Intenti non costituisce un accordo di natura vincolante e né i Soci né lo Sviluppatore avranno alcuna obbligazione, giuridica o di altro tipo, l'una verso l'altra con riferimento alla Operazione Prospettata.

7. Costi

Ferme restando le disposizioni del paragrafo seguente, ogni Parte sarà responsabile per i propri costi e spese sostenuti in relazione alla negoziazione, sottoscrizione, perfezionamento, esecuzione documentazione della presente Lettera di Intenti.

8. Intero accordo

Salvo quanto espressamente previsto nella presente Lettera di Intenti, questo accordo sostituisce ogni precedente accordo, contratto o intesa tra le Parti in qualunque modo relativo a quanto ivi previsto.

9. Legge applicabile e foro competente

Il presente Accordo è regolato dalle leggi della Repubblica Italiana.



Il Tribunale di Bologna avrà competenza esclusiva in merito a qualsiasi controversia relativa alla presente Lettera di Intenti o derivante dalla stessa.

◇ - ● - ◇

Ove siate d'accordo con quanto precede, Vi preghiamo di restituirci, entro 7 giorni all'indirizzo pec agricolaleonina@legalmail.it, copia della presente da Voi siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce in segno di piena e incondizionata accettazione.

Con i migliori saluti

Allegati:

A. Planimetria catastale

B. Corografia



Ennio Manuzzi




Mauro Manuzzi

PER RICEVUTA E ACCETTAZIONE

RAVENNA, li 19/03/2021

SEAGULL HOLDING SRL



Cristiano Vitali

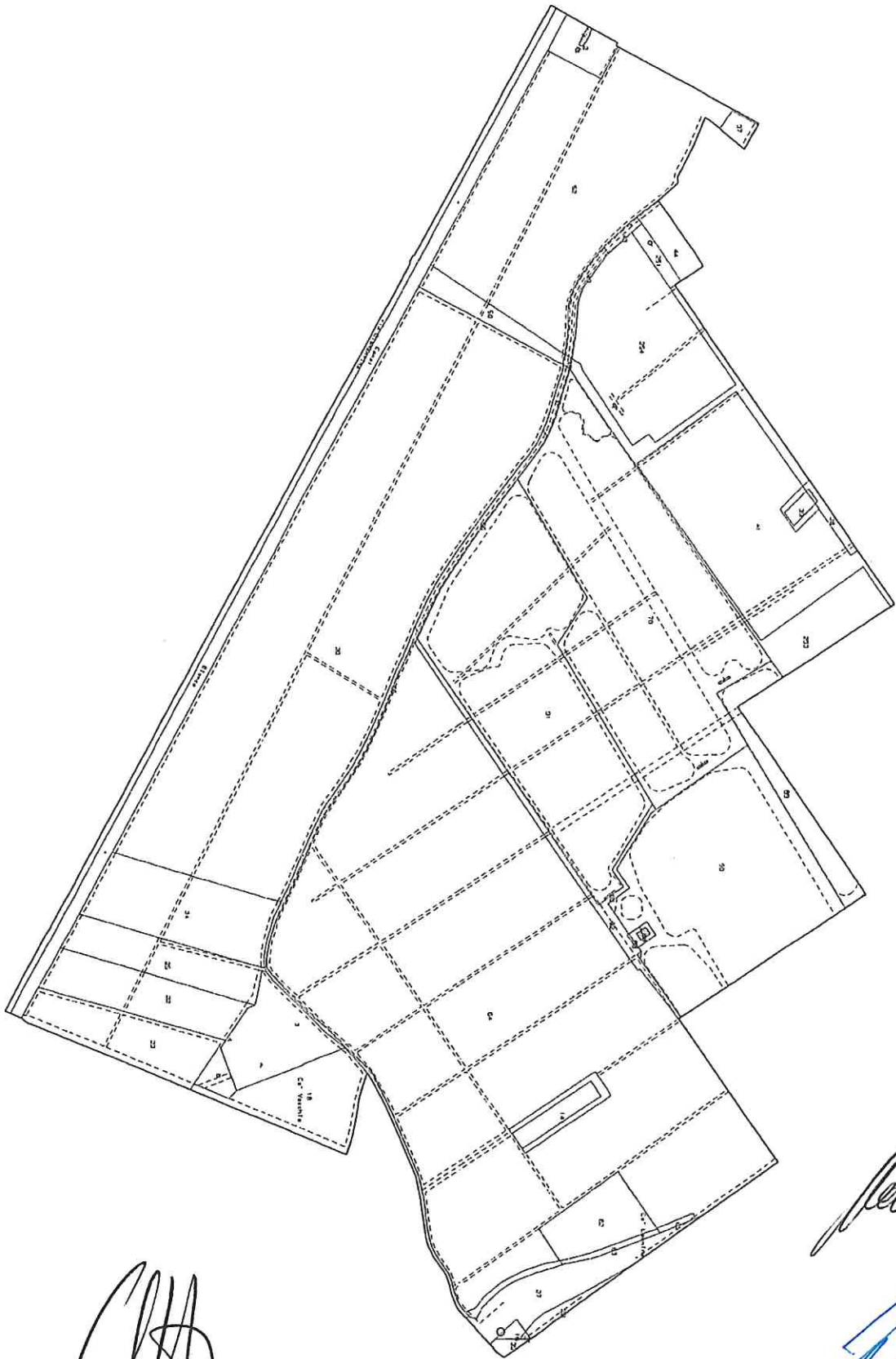
Amministratore Delegato

ALLEGATO A

N=36800

E=-16200

Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore A. I. GRAZIA MARIA PREVITERA



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Vis. 14/1. (0.90 euro)

ALLEGATO B



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

A handwritten signature in blue ink, featuring a more fluid and cursive style with long, sweeping strokes.

ALLEGATO 2

CONTRATTO PRELIMINARE CESSIONE QUOTE

CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE DI QUOTE SOCIETARIE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge,

tra

- 1) MANUZZI ENNIO, nato a Cesena l'8 maggio 1946, codice fiscale MNZ NNE 46E08 C573H,
- 2) MANUZZI MAURO, nato a Ferrara il 31 marzo 1955, codice fiscale MNZ MRA 55C31 D548J, domiciliati in Terre del Reno, localita' Sant'Agostino, Strada Statale n.247,

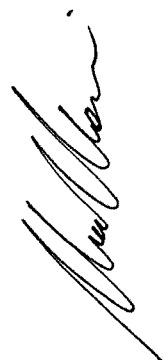
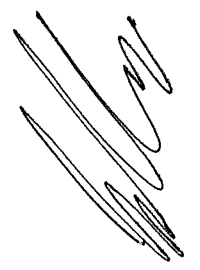
da una parte

3) VITALI CRISTIANO, nato a Ravenna il 26 ottobre 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale amministratore delegato e legale rappresentante e quindi in nome, per conto e rappresentanza della società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", con sede legale in Ravenna, Vicolo Gabbiani n.30, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese di Ravenna al numero, costituente anche codice fiscale **02460830397**, R.E.A. RA-203771, indirizzo di posta elettronica certificata seagullholding@legalmail.it a quanto infra autorizzato in forza dei poteri statutari, come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese;

dall'altra

premesse che:

- 1) i sig.ri Manuzzi Ennio e Mauro posseggono il 100% (cento per cento) delle quote della Società Agricola Leonina srl con sede legale in Ferrara, Corso Ercole I D'Este n.8, codice fiscale 01852190386, REA FE-203698;
- 2) la Società Agricola Leonina srl è proprietaria di un unico bene immobile rappresentato da un lotto di terreno di circa 25 (venticinque) ettari catastali, privo di fabbricati, utilizzato in precedenza quale discarica di rifiuti solidi urbani e successivamente e regolarmente restituito agli usi agricoli;
- 3) la società Seagull Holding srl sviluppa, realizza e gestisce, direttamente o tramite controllate, impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, su tutto il territorio nazionale;
- 4) recenti Direttive Comunitarie, Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico e Delibere della Regione Emilia Romagna, favoriscono e incentivano la realizzazione di impianti fotovoltaici su ex discariche bonificate e riportate agli usi agricoli;
- 5) la società TERNA spa ha rilasciato in data 09/08/2021 a Seagull Holding srl l'autorizzazione all'allaccio alla rete elettrica nazionale per l'immissione dell'energia prodotta da un impianto fotovoltaico di potenza massima nominale pari a 29 (ventinove) MW, da realizzarsi sui terreni sopra



descritti di proprietà della Società Agricola Leonina srl.

Per tali premesse si conviene quanto segue.

Articolo 1

I signori Manuzzi Ennio e Manuzzi Mauro col presente atto, promettono di vendere alla società **"SEAGULL HOLDING S.R.L."**, che promette di acquistare per sé o per persona ovvero persone da nominare al momento della stipula del contratto notarile di trasferimento - termine ritenuto dalle parti sufficientemente indicativo ai sensi degli artt.1401 e seguenti del Codice Civile - la piena proprietà di:

quota di partecipazione di essi promessi alienanti, ovvero la complessiva quota di nominali euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) corrispondente alla totalità del capitale sociale, dai sottoscritti fratelli Manuzzi vantata, in pari misura tra loro, nella detta Società **"SOCIETÀ AGRICOLA LEONINA - S.R.L."**, con sede legale in Ferrara, Corso Ercole I D'Este n.8, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese di Ferrara al numero, costituente anche codice fiscale **01852190386**, R.E.A. FE-203698, indirizzo di posta elettronica certificata agricolaleonina@legalmail.it.

La presente promessa viene effettuata contemplando l'odierno patrimonio sociale, al netto di eventuali passività bancarie da ripianarsi dai promessi alienanti come meglio oltre, con tutti i beni immobili et mobili che lo compongono, arredi compresi; in specie, al momento del trasferimento delle quote oggetto della presente promessa, la società le cui quote saranno oggetto di cessione, dovrà essere - come già attualmente è - unica piena proprietaria dei terreni qui di seguito descritti, liberi da vincoli e pregiudizi di sorta, anche ipotecari:

lotto di terreno totalmente privo di fabbricati della superficie catastale complessiva di Ha.25.02.79 (ettari venticinque, are due, centiare settantanove), facendosi comunque riferimento all'estratto di mappa qui allegato sub **"A"** per formarne parte integrante e sostanziale, e alle misurazioni che le parti hanno già effettuato in loco, ove viene rappresentata in modo dettagliato la consistenza interessata, posto in Comune di **Ferrara**, avente accesso diretto dalla Strada Provinciale 19 confinante con: società Agricola T.E.F. su due lati, ragioni Hera, Strada Provinciale 19, salvi altri e più precisi.

Quanto precede risulta censito presso la Competente Agenzia del Territorio, nel Catasto **Terreni** del Comune di **Ferrara al foglio 60** con i mappali:

- **14**, seminativo di cl.3, ha 0.47.40 (ettari zero, are quarantasette e centiare quaranta), reddito

dominicale Euro 39,17 (trentanove virgola diciassette),
reddito agrario Euro 20,81 (venti virgola ottantuno);

- 62, seminativo di cl.2, ha 0.84.20 (ettari zero,
are ottantaquattro e centiare venti), reddito dominicale
Euro 89,29 (ottantanove virgola ventinove), reddito
agrario Euro 43,49 (quarantatré virgola quarantanove);

- 64, seminativo di cl.2, ha 23.71.19 (ettari
ventitre', are settantuno e centiare diciannove), reddito
dominicale Euro 2.514,45 (duemilacinquecentoquattordici
virgola quarantacinque), reddito agrario Euro 1.224,62
(milleduecentoventiquattro virgola sessantadue).

Per la migliore descrizione di quanto precede, le parti
fanno espresso e specifico riferimento ai frazionamenti
predisposti e presentati per l'accampionamento catastale,
sebbene non allegati al presente atto.

Quanto sopra descritto è propriamente tutto quanto
pervenuto alla "**SOCIETA' AGRICOLA LEONINA - S.R.L.**", in
forza dell'atto di scissione del Notaio Cristofori
Francesco di Ferrara del 27 luglio 2011 Rep.71732/18904,
registrato a Ferrara l'8 agosto 2011 al n.5609 serie 1T,
trascritti a Ferrara l'8 agosto 2011 al part.9258.

Si allega sub "**B**" al presente preliminare il bilancio di
esercizio al 31 (trentuno) dicembre 2020 (duemilaventi),
precisandosi che al momento dell'atto definitivo
esecutivo del presente la "**SOCIETA' AGRICOLA LEONINA -
S.R.L.**", dovrà essere titolare solo del compendio
immobiliare di cui infra, già risolto il contratto di
affitto agrario in essere con terza società e già
distribuiti agli odierni soci gli utili e le riserve
disponibili sino ad allora in essere e non avere infine
altre poste attive o passive oltre a quelle di cui al
documento qui allegato sub "**C**"; ove, nelle more tra la
sottoscrizione del presente preliminare e la
formalizzazione del definitivo, parte promessa venditrice
contragga finanziamenti e altre posizioni debitorie, essi
dovranno essere estinti ante rogito 0a cura e spesa di
parte promessa alienante, come anche meglio oltre.

Al momento del trasferimento delle quote, dunque, il
patrimonio sociale non dovrà presentare modifiche
rispetto a quanto sopra convenuto e a quanto agli
allegati.

Parte promessa venditrice garantisce in proprio la non
sopravvenienza, anche post rogito, di poste passive sorte
anteriormente alla cessione, precisandosi che detta
garanzia non ricomprende l'insorgenza di posizioni
debitorie relative al terreno dovute a situazioni che
sono già state oggetto delle dispense da
responsabilità, pattuite al favore di parte promessa
venditrice, di cui agli ultimi due commi dell'articolo 3
che segue.

Si precisa, ora in relazione a tutte le prestazioni di
garanzia e responsabilità qui contrattate da Manuzzi
Ennio e Manuzzi Mauro o comunque per legge a loro

Ennio Manuzzi

Mauro Manuzzi

Manuzzi

carico, che al favore di essi promessi venditori e' pattuita espressa esclusione del vincolo di solidarieta' ordinariamente previsto sul lato passivo delle obbligazioni; conseguentemente ciascuno dei sottoscritti promessi venditori rimarra' separatamente responsabile per la sua quota di meta'.

Parte promessa alienante dovra' consentire ai professionisti di fiducia di controparte, prima della cessione di quote, ogni opportuna verifica sul patrimonio della societa' le cui quote costituiscono oggetto della presente promessa e la non esistenza e non sopravvenienza di poste passive in bilancio, oltre quelle concordemente verificate e concordate con i rispettivi professionisti di fiducia.

I terreni, che fanno e faranno parte del patrimonio sociale della societa' oggetto della presente promessa, non sono - e non dovranno - essere oggetto di ulteriore affitto (oltre a quello conosciuto) o comunque trasmissione della detenzione a terzi.

Articolo 2

Le parti ribadiscono che il presente contratto preliminare è stato stipulato dalla parte promissaria acquirente per se' ovvero persone società od enti da nominare all'atto di stipula del contratto notarile di trasferimento;

nell'esercizio di tale facoltà - la persona/ente nominata/o dovra' essere comunicato alla parte promessa alienante almeno un mese prima della stipula definitiva del presente - le parti convengono che la parte promittente l'acquisto potrà anche:

a) procedere alla nomina di persone od enti che acquistino ed assumano solo in parte i diritti e gli obblighi nascenti dal presente contratto, purchè le persone o gli enti nominati, insieme o senza la parte promissaria acquirente, acquistino complessivamente per l'intero i diritti ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto;

b) procedere alla nomina di persone od enti che, insieme o senza la parte promissaria acquirente, acquistino diritti reali limitati sul bene sopra descritto, purchè - con o senza la parte promissaria acquirente - le persone o gli enti nominati acquistino complessivamente la piena proprietà ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto.

La dichiarazione di nomina dovrà essere comunicata dalla parte promittente l'acquisto alla parte promittente la vendita entro la data fissata per la stipula del contratto notarile definitivo di trasferimento.

La dichiarazione di nomina e l'accettazione della persona o persone ovvero ente nominati dovranno essere redatte nella medesima forma di questo contratto.

In assenza di procura idonea ai sensi degli artt. 1402 e 1403 del Codice Civile, la dichiarazione di nomina sarà priva di effetto se non sarà accompagnata dall'accettazione delle persone od enti nominati.

In assenza di dichiarazione di nomina efficace ai sensi di legge, il contratto definitivo di vendita dovrà essere stipulato tra le parti qui intervenute.

Comunque, in caso di nomina, l'odierna sottoscritta parte promissaria acquirente rimane responsabile nei confronti di parte promessa alienante sino al buon fine di ogni obbligazione di cui al presente, laddove non ne sia stata invece espressamente liberata per iscritto da parte promessa alienante.

Articolo 3

I terreni facenti parte del patrimonio sociale sono contemplati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, usi, diritti, ragioni, oneri, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti (in concreto non ne sono conosciute, fatta eccezione:

per quelle ordinarie di scolo;

per la servitù di realizzazione e di mantenimento nonché di passaggio trascritta a Ferrara il 7 ottobre 2003 al part.12059 a favore della Agea S.p.a. con sede in Ferrara, codice fiscale 01372000388;

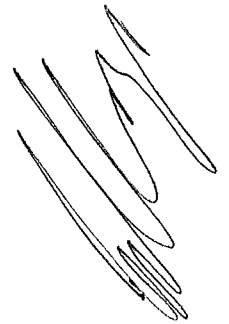
per quelle eventualmente in corso di reperimento;

peraltro sin da ora parte promissaria acquirente dichiara di aver verificato che le dette servitù e quelle visibili in loco non sono impeditive alla realizzazione del suo programma imprenditoriale comportante l'acquisto di cui alla presente promessa), nello stato di fatto e di diritto in cui tutto attualmente si trovano, a corpo e non a misura, anche con le specifiche e con i patti come contenuti e richiamati negli atti di provenienza di cui in appresso.

Successivamente alla stipula del contratto definitivo esecutivo della presente promessa, l'intero fondo sarà poi recintato a cura e spese della promissaria acquirente.

La suddescritta consistenza immobiliare, per verifica di entrambe le sottoscritte parti, ha già autonomo accesso dalla strada Provinciale 19, talché parte promessa alienante è comunque dispensata dal dover concedere altro passaggio o servitù di sorta; parimenti la "SOCIETA' AGRICOLA LEONINA - S.R.L." non dovrà a sua volta concedere passaggi di sorta alle vicine proprietà di società di riferimento dei signori promessi venditori.

Parte promissaria acquirente si dichiara edotta di come i detti terreni necessariamente a compendio aziendale abbiano la qualifica di ex discarica, oggi tornati alla



destinazione agricola come già dal certificato di destinazione urbanistica dell'anno 2011 (duemilaundici).

Si obbliga peraltro parte promessa alienante:

a porre in essere - peraltro a cura, alea e spesa di controparte, manlevata la prima da ogni responsabilità in merito - ogni richiesta al Comune di Ferrara, Regione Emilia Romagna e/o enti competenti per ogni attività urbanistica ante rogito che parte promissaria acquirente vorrà porre in essere anche per cambio destinazione d'uso;

a consentire a parte promissaria acquirente - sempre a esclusiva cura e spesa di quest'ultima - di porre in essere plurimi carotaggi, per verificare lo stato del sottosuolo.

Resta espressamente inteso e convenuto tra le parti che i signori Manuzzi Ennio e Manuzzi Mauro non garantiscono e non garantiranno nel contratto definitivo esecutivo del presente l'idoneità dei terreni di proprietà della **"SOCIETA' AGRICOLA LEONINA - S.R.L."**, rispetto alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico in progetto - né l'idoneità rispetto a qualsiasi altra opera che la società promissaria acquirente intende realizzare sui terreni medesimi, né, in generale, la sussistenza o l'assenza di altre caratteristiche o vizi dell'area di contratto (ivi inclusa qualsiasi idoneità sotto il profilo ambientale), restando tali valutazioni di esclusiva pertinenza e competenza della promissaria acquirente.

Le dichiarazioni di garanzia di cui al presente accordo costituiscono le uniche garanzie rilasciate dalla promittente venditrice. Per l'effetto, le parti pattuiscono espressamente che non troveranno applicazioni le altre garanzie di legge del venditore e le previsioni di cui agli articoli 1490, 1495 e 1497 codice civile.

Articolo 4

La parte promittente la vendita garantisce sin d'ora la piena proprietà e libera disponibilità a rogito dei terreni costituenti necessariamente patrimonio della società le cui quote sociali sono qui promesse in vendita, la loro libertà da pesi di carattere straordinario, oneri, censi, canoni, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli nonché l'inesistenza di rivendicazione, pretese di terzi ed atti giudiziari da parte di chicchessia.

Articolo 5

Nel possesso materiale delle quote sociali e dei beni costituenti il patrimonio sociale, la parte promissaria acquirente sarà immessa dalla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

Articolo 6

Gli effetti attivi e passivi per tutte le conseguenze utili ed onerose decorrono dalla data di immissione in

possesto e cioè dalla data di stipula del contratto notarile di trasferimento delle quote qui promesse.

Il prezzo oltre stabilito per la cessione di partecipazioni sociali di cui sopra e' comprensivo di ogni credito e diritto di parte promessa venditrice nei confronti della "**SOCIETA' AGRICOLA LEONINA - S.R.L.**", compresi gli eventuali finanziamenti dei soci effettuati in conto capitale; per quanto concerne le riserve o fondi, gli utili maturati e quelli in corso di maturazione, vedi quanto all'articolo 1 che precede.

Parte promessa venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità delle quote cedute e la libertà delle stesse da pesi, vincoli, privilegi, sequestri e pignoramenti.

Per effetto dell'atto esecutivo della presente promessa, il promissario acquirente rimarra' investito dei diritti e delle ragioni ai cedenti spettanti nei confronti della Società di cui sopra.

Articolo 7

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la parte promittente la vendita dichiara che sui detti terreni costituenti patrimonio sociale non vi sono fabbricati ne' situazioni di irregolarita' urbanistico/catastale.

Articolo 8

Il prezzo della cessione di quote qui promessa - ovvero della cessione dell'intero capitale sociale della "**SOCIETA' AGRICOLA LEONINA - S.R.L.**" - è concordato ed accettato nella complessiva somma di Euro 1.025.000,00 (unmilioneventicinquemila virgola zero zero), che sara' di ragione dei sottoscritti fratelli Manuzzi in pari misura tra loro.

Tale complessivo importo la parte promissaria acquirente si obbliga a pagarla tramite assegni circolari - senza alcun aggravio ed interesse - al momento della stipula del contratto definitivo notarile di trasferimento.

Sin da ora dichiarano di essersi avvalsi dell'Agenzia Immobiliare "RA.DI IMMOBILIARE SRL", codice fiscale 01936560380 per l'odierna operazione, a retribuirsi da parte promessa alienante e da parte promissaria acquirente all'atto definitivo esecutivo del presente.

Articolo 9

Il contratto notarile di trasferimento dovrà essere stipulato, per concorde volere delle parti, a cura del Notaio Giuseppe Bignozzi, di Comacchio, entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2023 (duemilaventitré), precisandosi che detto termine, dal rilascio dell'autorizzazione unica in poi, sara' a considerarsi nell'esclusivo interesse di parte promissaria acquirente che potra' da allora in poi pretendere l'immediata stipulazione convocando controparte con lettera raccomandata con un preavviso di almeno novanta giorni;

in caso di stipula anticipata su richiesta di parte promissaria acquirente, quest'ultima non sarà obbligata a rifondere a controparte i danni alle eventuali culture in atto.

Articolo 10

Le spese del presente atto e dell'atto definitivo portante esecuzione del presente sono ad esclusivo carico del promissario acquirente o di chi da lui regolarmente e concordemente nominato, onorari ed imposte comprese (tassa registro/IVA); ogni eventuale plusvalenza rimarrà in capo a parte promessa alienante, così come ogni spesa per l'eventuale regolarizzazione urbanistico/catastale e/o dei titoli di provenienza.

Le sottoscritte parti sono edotte di come, per la regolarità fiscale del presente, necessiti, dopo l'immediata apposizione delle marche da bollo nella misura di legge, la sua registrazione con versamento di imposta fissa (attualmente Euro 200,00), versamento di imposta proporzionale allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) su eventuale caparra data e/o promessa e altra proporzionale al 3% (tre per cento) per gli eventuali acconti dati e/o promessi, consapevoli che le imposte proporzionali versate saranno detratte in sede di registrazione del definitivo.

A tal proposito tutti i sottoscritti si assumono in proprio ogni relativo onere dispensandone da ogni cura qualsiasi professionista che abbia prestato la sua opera per la redazione del presente, con impegno di esenzione e manleva nei suoi confronti.

Articolo 11

Si precisa che il presente accordo è sospensivamente condizionato al verificarsi delle due condizioni che seguono, entrambe necessarie nel loro verificarsi per avere l'efficacia del presente accordo:

I) che la Regione Emilia Romagna - e comunque qualsiasi ente competente, anche in maniera concorrente - rilasci, entro e non oltre la data ultima del 15 (quindici) luglio 2023 (duemilaventitré), alla società promissaria acquirente il titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'impianto di potenza minima pari a 20 (venti) MW e alla costruzione del relativo cavidotto come da Tica già ottenuta;

II) che i plurimi carotaggi di cui all'articolo 3 che precede, non evidenzino uno stato dei luoghi difforme dal piano di bonifica autorizzato che possa comportare una revoca del pure ottenuto titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto medesimo.

Qualora le due dette condizioni sospensive non si verificassero entrambe nei termini (intendi:

la prima entro il 15 (quindici) luglio 2023 (duemilaventitre');

la seconda entro il termine ultimo della notarile stipulazione),

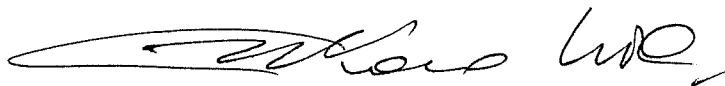
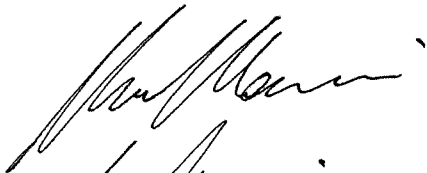
il presente accordo rimarrà definitivamente inefficace senza che si dia luogo a perdite o comunque senza applicazione di penale; effettuate le verifiche necessarie le parti si scambieranno per iscritto, anche via fax, dichiarazione di verificata condizione.

Peraltro i due detti elementi condizionanti sono da considerarsi come unilateralmente posti a favore della sola parte promissaria acquirente che, nel detto termine ultimo di stipula, può rinunziarli, anche singolarmente, con lettera raccomandata a.r. a parte promessa alienante al domicilio di cui sopra, anche per il caso sia già accertato che detta condizione non si possa più avverare; per effetto di tale rinuncia alla condizione, il presente accordo diventerà definitivamente efficace tra le parti.

Dunque il presente diventerà definitivamente efficace solo ove si siano verificate tutte le due dette condizioni, anche mediante loro rinuncia da parte promissaria acquirente.

Letto confermato e sottoscritto.

Ferrara, li' 23 (ventitre') novembre 2021
(duemilaventuno).



E=15100

I Particella: 14

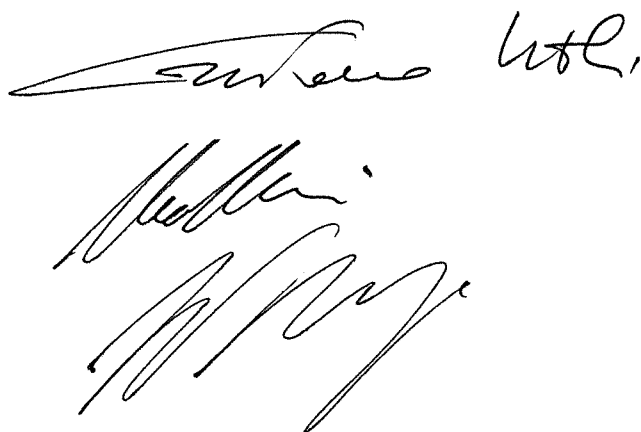


Autore U.C.
Prof. Rossi
Prof. Rossi

Vis. Lei. (0.90 euro)

SOCIETA' AGRICOLA LEONINA - S.r.l.**Bilancio di esercizio al 31-12-2020**

Dati anagrafici	
Sede in	Corso Ercole I° D'Este n.8 FERRARA FE
Codice Fiscale	01852190386
Numero Rea	FE FE-203698
P.I.	01852190386
Capitale Sociale Euro	100.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no



Stato patrimoniale micro

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	214.371	214.371
Totale immobilizzazioni (B)	214.371	214.371
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	74	42
Totale crediti	74	42
IV - Disponibilità liquide	78.043	71.047
Totale attivo circolante (C)	78.117	71.089
D) Ratei e risconti	1.956	1.956
Totale attivo	294.444	287.416
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.000	100.000
IV - Riserva legale	3.040	2.800
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	183.952	179.439
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.205	4.753
Totale patrimonio netto	294.197	286.992
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	247	424
Totale debiti	247	424
Totale passivo	294.444	287.416

Informazioni in calce allo stato patrimoniale micro

Fil D.Lgs. 18.8.2015 n. 139 (c.d. "decreto bilanci") ha introdotto, con il nuovo art. 2435-ter C.C., obblighi informativi di bilancio semplificati per le c.d. "micro imprese" che non superano determinati limiti dimensionali.

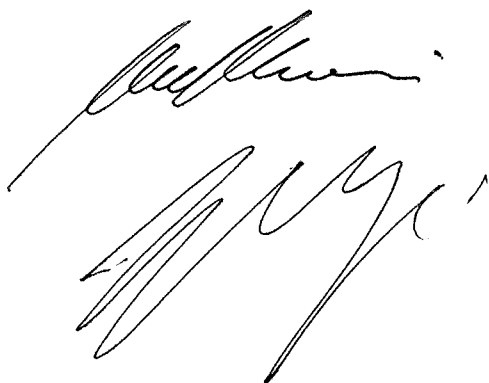
Poiché la società non ha emesso titoli negoziati in mercati regolamentati e non avendo superato, per due esercizi consecutivi, due dei seguenti limiti:

- totale dell'attivo dello Stato patrimoniale: 175.000,00 euro;
- ricavi delle vendite e delle prestazioni: 350.000,00 euro;
- dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 5 unità,

è considerata una micro impresa ed applica le disposizioni di cui all'art. 2435-ter C.C.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 2435-ter C.C., la società si è avvalsa delle seguenti semplificazioni:

- a. esonero dalla redazione del Rendiconto finanziario;
- b. esonero dalla redazione della Nota integrativa, in quanto:
 - non risultano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale;
 - non sono stati erogati compensi, anticipazioni e crediti concessi agli amministratori e ai sindaci;
- c. esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione in quanto:
 - non possiede azioni proprie e azioni o quote di società controllanti;
 - nel corso dell'esercizio non ha acquistato o alienato azioni proprie e azioni o quote di società controllanti.



Conto economico micro

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.000	14.000
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.000	-
altri	32	2
Totale altri ricavi e proventi	2.032	2
Totale valore della produzione	16.032	14.002
B) Costi della produzione		
7) per servizi	2.275	2.234
14) oneri diversi di gestione	5.768	6.211
Totale costi della produzione	8.043	8.445
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.989	5.557
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	172	160
Totale proventi diversi dai precedenti	172	160
Totale altri proventi finanziari	172	160
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	172	160
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	8.161	5.717
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	956	964
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	956	964
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.205	4.753

Bilancio micro, altre informazioni

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che potrebbero incidere in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, si specifica che l'emergenza Coronavirus sta ancora interessando tutta l'Europa e il nostro Paese, producendo significativi effetti negativi anche sul piano economico. Le conseguenze ultime del protrarsi della pandemia sono al momento non valutabili.

L'organo amministrativo peraltro attesta che alla data del 31/12/2020 esistono ancora le condizioni prospettiche della capacità dell'azienda di continuare a costruire un complesso economico funzionante, destinato alla produzione di reddito.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che ha ricevuto euro 2.000 quale contributo erogato in base all'art. 25 del D.L. 34/2020.

Destinazione del risultato dell'esercizio


Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:
euro 400,00 alla riserva legale;
euro 6.804,72 a nuovo.

Il bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

l'Amministratore

Dott. Ennio Manuzzi

Il sottoscritto dott. Tullio Chiesa, ai sensi dell'art. 31 comma 2 - quinquies dalla Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società

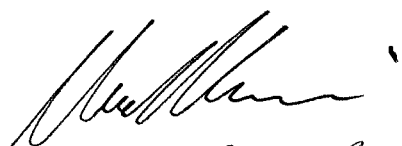


ALLEGATO B C

SITUAZIONE PATRIMONIALE PROSPETTICA DELLA "SOCIETA' AGRICOLA LEONINA S.R.L."
ALLA DATA DELL'ATTO DEIFINITIVO DI CESSIONE DELLE QUOTE

	Euro
ATTIVO	
B) Immobilizzazioni	
- Immobilizzazioni materiali	<u>214.371</u>
Totale Attivo	<u><u>214.371</u></u>
PASSIVO	
A) Patrimonio netto	
- Capitale sociale	100.000
- Riserva legale e utili portati a nuovo	114.371
Totale Passivo	<u><u>214.371</u></u>







ALLEGATO 3

NOMINA CONTRAENTE DEFINITIVO