

PROPONENTE: **AME ENERGY S.r.l.**

-Via Pietro Cossa, 5 20122 Milano (MI) - ameenergysrl@legalmail.it - PIVA 12779110969

REGIONE BASILICATA
PROVINCIA DI POTENZA
COMUNE DI MASCHITO

Titolo del Progetto:

REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO EVOLUTO DENOMINATO "PANE DAL SOLE" PER LA PRODUZIONE DI PRODOTTI ALIMENTARI DI FILIERA CORTA A DIABETE ZERO, REALIZZATI CON GRANI ANTICHI BIOLOGICI MACINATI A PIETRA. IMPIANTO AGRIVOLTAICO UBICATO NEL COMUNE DI MASCHITO (PZ) IN LOCALITA' "ORIFICICCHIO" CON POTENZA DI PICCO PARI A 19.9 MWp.

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

N° Documento:

MASPV-T001

ID PROGETTO:	201	DISCIPLINA:	PD	TIPOLOGIA:	A	FORMATO:	A4
--------------	------------	-------------	-----------	------------	----------	----------	-----------

Elaborato:

ACCORDI CON I PROPRIETARI DEI TERRENI INTERESSATI DALLA REALIZZAZIONE DELL 'IMPIANTO AGRIVOLTAICO

FOGLIO:	37	SCALA:	-	Nome file:	MASPV-T001.pdf
---------	-----------	--------	----------	------------	-----------------------

Progettazione:

IPROJECT S.R.L.



**Consulenza, Progettazione e Sviluppo Impianti
ad Energia Rinnovabile**

Sede Legale: Via Del Vecchio Politecnico, 9 - 20121 Milano (MI)

P.IVA 11092870960-PEC: i-project@legalmail.it

Sede Operativa: Via Bisceglie n° 17 - 84044 Albanella (SA)

-mail: a.manco@iprojectsrl.com

Cell: 3384117245

Progettista: Arch. Antonio Manco



Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
0	19/06/2023	Prima emissione	Ing. Vincenzo Oliveto	Arch. Antonio Manco	Arch. Antonio Manco

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

TRA

BRUNO MARIO

E

Ambiente Energia S.r.l.

01 / 08 / 2022



Con il presente contratto (di seguito il “**Contratto**”) da valere a tutti gli effetti di legge tra:

Il Sig.

- BRUNO MARIO nato a Palazzo San Gervasio il 27/09/1944(C. F. BRNMRA44P27G261F)

(di seguito il “**Concedente**”);

e

Ambiente Energia S.r.l., con sede legale in Salerno, Viale Verdi n. 26 R 2, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Salerno n. 03935150650, in persona della sig.ra Autuori Anna in qualità di amministratore e legale rappresentante (il “**Promissario Concessionario**”)

Di seguito, sono definiti anche, singolarmente, la “**Parte**” e, congiuntamente, le “**Parti**”.

PREMESSO CHE

- (A) Il Concedente è titolare in via esclusiva di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Maschito(PZ) con un'estensione di c.a. ha 12,37, censito nel N. C. T del medesimo Comune al foglio 18 particelle 72-73-74-75-87-88, area allo stesso pervenuto in forza di atto di proprietà, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'Allegato [A] del presente Contratto che, accettata e sottoscritta dalle Parti, ne costituisce parte integrante e sostanziale (di seguito, l'“**Area**”);
- (B) il Concessionario intende ottenere la disponibilità dell'Area al fine di (i) installare uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 12 MWp, comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie e/o opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detti impianti e la connessione alla rete elettrica (di seguito l'“**Impianto Fotovoltaico**”);
- (C) il Concessionario, a seguito di approfonditi studi effettuati con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, ha riscontrato le condizioni morfologiche, climatiche ed ambientali ottimali ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area. Gli ingombri finali standard dei pannelli fotovoltaici e delle aree interessate sono rappresentati nello schema tipo allegato sub “A” al presente contratto che le Parti dichiarano di ben conoscere e approvare;
- (D) il Concedente si è dichiarato disponibile a concedere un diritto di superficie al Concessionario sull'Area nei termini e alle condizioni previste nel presente Contratto.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:



1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

2. OGGETTO

- 2.1 Con il presente Contratto il Concedente si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 953 c.c. in favore del Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di superficie sull'Area come sopra indicata.
- 2.2 Il diritto di superficie in oggetto, come meglio descritto nella premessa (A) che precede, autorizza il Concessionario dalla sottoscrizione del presente Contratto, all'installazione, gestione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area e a tutti gli usi necessari e/o prodromici e/o semplicemente utili e/o opportuni per detta installazione, gestione e connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico.
- 2.3 Il Concedente con la sottoscrizione del presente Contratto si obbliga ad attribuire conseguentemente ed espressamente al Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di realizzare e mantenere sull'Area uno o più elettrodotti e/o cavidotti, sia interrati, sia aerei, o quant'altro necessario per la costruzione dell'impianto elettrico necessario per trasmettere l'energia prodotta dall'Impianto Fotovoltaico fino alla linea elettrica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione del distributore locale. Tale diritto comprende tra l'altro quello di costruire, gestire, sfruttare e/o mantenere il medesimo impianto elettrico, nonché di far accedere all'Area il proprio personale con mezzi d'opera necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione del predetto impianto elettrico e compiere i relativi lavori.
- 2.4 Il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sull'Area e dei diritti di servitù a questo strumentali (di seguito, il "**Contratto Definitivo**") verrà stipulato entro e non oltre il termine di **36 (trentasei)** mesi (di seguito la "**Data di Esecuzione**") dalla data di avveramento di tutte le condizioni sospensive di cui al successivo art. 7 innanzi al Notaio che verrà indicato dal Concessionario e rifletterà fedelmente, *mutatis mutandis*, tutte le previsioni del Contratto stesso.

3. DURATA

- 3.1 Fermo quanto previsto all'articolo 7 che segue, la durata del diritto di superficie e dei diritti di servitù sarà di anni **30 (trenta)** con decorrenza dalla data di stipula del Contratto Definitivo (di seguito il "**Termine Iniziale**").
- 3.2 Fino alla data di avveramento di cui all'art. 7 che segue, nessun corrispettivo sarà dovuto dal Concessionario al Concedente.

4. USO DELL'AREA

- 4.1 Il Concessionario è espressamente autorizzato ad installare, esercire e mantenere sull'Area, a propria cura e spese, l'Impianto Fotovoltaico (nonché tutte le opere civili di qualsivoglia natura, quali, a titolo meramente esemplificativo, strutture ed apparecchi o apparati necessari od opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianto e la sua connessione alla rete elettrica), nel rispetto della legge e, in modo particolare, della normativa urbanistica, dei vincoli paesaggistici, delle eventuali autorizzazioni concesse da qualsiasi autorità amministrativa e, nei limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, del decoro dell'Area; le Parti danno atto e convengono che il progetto che il Concessionario intende realizzare sull'Area potrà subire modifiche in

dipendenza delle necessità tecniche del Concessionario stesso o di prescrizioni delle competenti autorità. In tal caso, copia del progetto dovrà essere consegnato al Concedente, il quale, ad eccezione del caso in cui dette modifiche siano richieste dalle competenti autorità, potrà ragionevolmente opporsi alla realizzazione dello stesso, ove riscontri che dal progetto modificato possano derivare danni e/o pericoli all'Area o, comunque entro i limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, al decoro della stessa. Resta inteso che, in caso di opposizione del Concedente, le Parti provvederanno a consultarsi al fine di addivenire ad una soluzione ragionevole che consenta le dovute modifiche al progetto da parte del Concessionario, nel rispetto dell'integrità e/o della sicurezza e/o, entro i limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, del decoro dell'Area.

- 4.2 Il Concessionario è espressamente autorizzato ad apporre sull'Area l'Impianto Fotovoltaico e ogni apparecchio, macchinario o apparato funzionale all'installazione, all'utilizzo, alla gestione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico. Si conviene espressamente che il Contratto costituisce l'autorizzazione del Concedente all'installazione e all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico a tutti gli effetti di legge, ivi incluso il soddisfacimento delle condizioni previste dalla Delibera 90/07 (e successive integrazioni e modifiche) dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA).
- 4.3 Il Concedente si obbliga a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare i diritti del Concessionario (o ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto diritti e/o pretese sull'Area). Il Concedente si obbliga ad informare prontamente il Concessionario in merito al verificarsi dei predetti eventi o di qualsivoglia altro evento dal quale possa discendere, in qualsiasi momento, il mutamento delle condizioni rappresentate al successivo articolo 7. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sull'Area, il Concedente si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Concessionario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Concessionario stesso.
- 4.4 Il Concedente, inoltre, si obbliga, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme di sorta a qualsiasi titolo, a prestare il proprio consenso affinché, ove necessario e nel rispetto della sicurezza di persone e/o cose custodite nell'Area, il Concessionario possa in qualsiasi momento accedervi al fine di raggiungere l'Area e/o possa eseguire opere di interrimento di cavidotti e/o elettrodotti necessari alla realizzazione ed al funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico. Le parti si impegnano a collaborare al fine di individuare i luoghi ove il Concessionario, a proprie cure, spese e rischi e senza pregiudizio dei diritti di terzi interessati, potrà eseguire, ove necessario, opere di interrimento dei cavidotti e/o di elettrodotti necessari alla realizzazione ed al funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico.
- 4.5 Il Concedente si obbliga, altresì, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme di sorta a qualsiasi titolo, a prestare il proprio consenso e permettere l'utilizzo ed il collegamento ad ogni eventuale cabina elettrica di sua proprietà così come la costruzione di qualsivoglia cabina elettrica da parte del Concessionario sull'Area e/o sui terreni attigui ad essa di proprietà del Concedente medesimo, necessarie alla connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico, previa individuazione, nel contraddittorio tra le parti, della porzione di terreno in cui allocare la cabina. Resta inteso che gli eventuali costi conseguenti saranno a carico esclusivo del Concessionario.
- 4.6 Il Concedente prende atto dell'importanza per il Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sull'Area e, pertanto, si impegna a non realizzare, senza il preventivo consenso scritto del Concessionario, opere o manufatti che alterino, in tutto o in parte,

83. cl.

l'aspetto dell'Area, fatta eccezione per opere e/o manufatti da realizzarsi nell'area o spazio che le Parti si impegnano ad individuare esattamente entro la stipula del Contratto Definitivo. In caso di opere e/ manufatti da realizzarsi al di fuori di detta area, il Concedente dovrà preventivamente consultarsi con il Concessionario, il quale avrà diritto di opporsi alla realizzazione delle opere e/o dei manufatti che possano incidere negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico per oltre 100 kW. In tal caso, le Parti si impegnano ad addivenire ad una soluzione alternativa, ove possibile e senza pregiudizio per il rendimento dell'Impianto Fotovoltaico, affinché il Concedente possa realizzare le opere e/o i manufatti anzidetti. Resta inteso che in caso di incidenza di dette opere e/o manufatti sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico per meno di 100 kW, il Concessionario avrà diritto ad una proporzionale riduzione del corrispettivo di cui all'art. 9 che segue.

- 4.7 Fermo quanto sopra, entro la stipula del Contratto Definitivo le Parti si impegnano ad individuare un'area sita in prossimità dell'Area ove il Concessionario potrà collocare la cabina per gli inverters e le installazioni associate.

5. ACCESSO ALL'AREA

- 5.1 Il Concedente si impegna, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, a consentire e non ostacolare il libero accesso all'Area da parte del Concessionario ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto 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 alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo, messa in opera dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito le "**Attività in Situ**"), previa comunicazione preventiva e coordinazione con il Concedente medesimo.

- 5.2 A tal fine, entro e non oltre la stipula del Contratto Definitivo, le Parti si impegnano ad individuare in contraddittorio un'area strumentale – sita in prossimità dell'Area e/o dell'Area – ove il Concessionario possa svolgere le Attività *in Situ*, come descritte dall'art. 5.1 che precede.

- 5.3 Il Concedente fornirà al Concessionario tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso affinché quest'ultimo possa svolgere le opportune attività di verifica in relazione alle situazioni di natura legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative all'Area (di seguito, le "**Attività di Verifica Documentali**").

6. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONCEDENTE

- 6.1 Il Concedente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area e la libertà della stessa da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Concessionario. In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Concedente garantisce inoltre:

- (a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita l'Area, e di non avere alcuna doglianza o pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;

- (b) che l'Area non sia rivestita, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto;
 - (c) che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente all'Area.
- 6.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo si intendono prestate dal Concedente ora per allora per tutta la durata dei diritti oggetto del presente Contratto.
- 6.3 In aggiunta a quanto sopra, il Concedente si impegna a
- (a) comunicare tempestivamente al Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Concessionario in relazione all'Area ed all'Impianto Fotovoltaico;
 - (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;
 - (c) a concordare con il Concessionario le iniziative da adottare al fine di tutelare gli anzidetti diritti da eventuali turbative e/o molestie.

7. CONDIZIONI SOSPENSIVE

- 7.1 Fatto salvo quanto disposto agli artt. 4, 5 e 6 che precedono, le obbligazioni previste dal presente Contratto a carico di ciascuna delle Parti sono sospensivamente condizionate al verificarsi dei seguenti eventi nei termini che seguono:
- (a) l'ottenimento da parte del Concessionario, entro e non oltre **8 (otto)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto, della soluzione tecnica minima di connessione inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche del Concessionario relative alla realizzazione ed allo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico,
 - (b) la possibilità materiale e giuridica di sfruttamento dell'Area per i fini stabiliti nel Contratto;
 - (c) l'ottenimento di qualsivoglia autorizzazione, permesso e/o nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito, le "**Autorizzazioni**") entro e non oltre **24 (ventiquattro)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto; Qualora nell'arco dei **24 (ventiquattro)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto non siano state ottenute le Autorizzazioni, l'Acquirente avrà la facoltà di prorogare il predetto termine di ulteriori **12 (dodici)** mesi ed il Venditore già acconsente, ora per allora, a tale eventuale proroga.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Concessionario che, pertanto, potrà rinunciarvi in qualunque momento. Resta inteso che il Concessionario si impegnerà a porre in essere tutto quanto necessario ed opportuno al fine dell'avveramento delle condizioni di cui alle lettere (c).

- 7.2 Le Parti danno atto e ribadiscono che tutte le Autorizzazioni e/o tutti i permessi e/o i consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (compreso, dunque, quanto previsto dalle precedenti lettere (b) ed (c) dovranno essere

richiesti ed ottenuti a nome del Concessionario; in quest'ottica, il Concedente farà quanto necessario affinché tutte le Autorizzazioni e/o tutti i permessi e/o i consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico vengano richiesti ed ottenuti a nome del Concessionario. Qualora, per una qualsivoglia ragione, tali Autorizzazioni e/o permessi e/o consensi non possano giuridicamente essere richiesti dal Concessionario, né sia possibile attività di sorta da parte del Concedente affinché ciò avvenga, quest'ultimo si impegna a richiederli ed ottenerli a proprio nome, ma nell'interesse del Concessionario, e si impegna a fare quanto necessario per trasferirli in capo al medesimo Concessionario. Le Parti convengono comunque sin d'ora che il Concedente, su semplice richiesta del Concessionario, sarà tenuto a conferire a quest'ultimo mandato per lo svolgimento delle attività che il medesimo riterrà più opportune al fine di conseguire, a suo nome, le citate Autorizzazioni e/o permessi e/o consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico.

7.3 Resta inteso che il Concedente avrà diritto al rimborso da parte del Concessionario di tutti i costi e/o le spese che dovessero rendersi necessari al compimento delle attività di cui all'art. 7.2 che precede.

7.4 INFINE IL CONCEDENTE FA PRESENTE CHE LA SUPERFICIE RITENUTA IDONEA DAL CONCESSIONARIO, DOPO LE PROPRIE VERIFICHE E STUDI DI FATTIBILITA', E' PARI A HA 10.00 COME COMUNICATO AL CONCEDENTE. NEL CASO IN CUI, PER QUALSIASI MOTIVO, TALE SUPERFICIE DOVESSE ESSERE RIDOTTA, IL CONCEDENTE SI RISERVA DI PROSEGUIRE O ANNULLARE IL PRESENTE CONTRATTO.

8. CORRISPETTIVO

8.1 Le Parti convengono il corrispettivo in complessivi **Euro 2.500** (duemilacinquecento/00) annui all'ettaro calcolati sulla superficie effettivamente occupata. La prima annualità dovrà essere corrisposta dal Concessionario al Concedente contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo e le successive annualità nel corrispondente giorno di ciascun successivo anno sino alla scadenza del termine di efficacia del Contratto Definitivo. Il Concedente avrà diritto alla revisione ed aggiornamento automatico del corrispettivo come sopra pattuito a decorrere dall'inizio del secondo anno dalla stipula del Contratto Definitivo, in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

8.2 È stabilito il pagamento di una caparra alla accettazione della TICA pari a **Euro 3.000** (Tremila/00), come acconto al corrispettivo ivi stabilito. Questa caparra sarà versata a titolo di acconto sulla prima annualità pagata alla firma del contratto definitivo.

9. INNOVAZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE

9.1 Il Concessionario sarà libero di realizzare sull'Area tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale ed il rendimento dell'Impianto 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.

B₁





- 9.2 Fatta eccezione per quanto precede, il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie, all'Area senza il preventivo consenso scritto del Concedente, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, ritardato o condizionato.

10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

- 10.1 In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, il Concessionario potrà risolvere il presente Contratto, con effetto immediato, in caso di inadempimento da parte del Concedente degli obblighi di cui agli artt. 4 e 5, nonché in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rese dal Concedente ai sensi dell'articolo 6.
- 10.2 Nel caso di mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo o di ritardo nel pagamento del canone superiore a venti giorni rispetto alle scadenze di cui al precedente Articolo 8, il Concedente, decorsi 10 giorni lavorativi dalla scadenza, avrà facoltà di risolvere il Contratto Definitivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante l'invio, a mezzo raccomandata a.r., di una semplice dichiarazione con la quale il Concedente comunichi la propria volontà di risolvere il contratto avvalendosi della presente clausola risolutiva.
- 10.3 Nel caso di uso dell'Area in modo difforme da quello contrattualmente stabilito, il Concedente avrà facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante l'invio, a mezzo raccomandata a.r., di una semplice dichiarazione con la quale comunichi la propria volontà di risolvere il Contratto avvalendosi della presente clausola risolutiva.
- 10.4 In seguito alla risoluzione del Contratto, il Concessionario sarà tenuto al rilascio immediato dell'Area, ferma restando la corresponsione di una somma a titolo di indennità di occupazione pari al corrispettivo *pro quota*, e agli interessi maturandi su dette somme, per l'intero periodo in cui l'Area verrà di fatto occupata dal Concessionario.

11. RIMOZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- 11.1 Le Parti convengono che alla scadenza del Contratto Definitivo o alla cessazione del presente Contratto o del Contratto Definitivo per qualsiasi ragione, il Concessionario dovrà rimuovere a proprie cura e spese tutte le opere insistenti sull'Area e ripristinare l'Area nello stato esistente alla data di consegna della stessa, salvo diverso accordo delle Parti.

12. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

- 12.1 Il Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Concessionario per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.
- 12.2 Il Concessionario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale nuovo Concessionario (di seguito la "**Persona Nominata**"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre la data di avveramento dell'ultima (in ordine cronologico) delle Condizioni sospensive di cui al precedente articolo 7.

12.3 Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Concessionario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Concessionario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

12.4 Resta altresì inteso che, anche in caso di nomina del terzo contraente, quest'ultimo dovrà rilasciare al Concedente le medesime garanzie di cui al presente Contratto.

13. CESSIONE DEL CONTRATTO

13.1 È facoltà del Concessionario cedere o trasferire in altro modo il presente Contratto, previa comunicazione scritta al Concedente.

13.2 Fermo quanto sopra, si conviene sin d'ora che il Concedente potrà opporsi alla cessione del presente Contratto a favore di qualsiasi soggetto terzo nel solo caso in cui il medesimo Concedente possa dimostrare che il predetto soggetto terzo sia insolvente o che il suo certificato antimafia abbia contenuto positivo.

14. VENDITA AREA

Nel caso di acquisto da parte di un terzo dell'Area, il presente Contratto o il Contratto Definitivo risulterà opponibile al terzo acquirente anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 3.2 che precede. A tal proposito il Concedente si impegna comunque ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo dell'acquirente del rispetto del presente Contratto o del Contratto Definitivo anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 3.2 che precede.

15. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

15.1 Il Concessionario è costituito custode dell'Area ed è direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi di tutti i danni derivanti dall'utilizzo (anche tramite proprio personale dipendente) dell'Area.

15.2 Il Concessionario si impegna a manlevare e tenere indenne il Concedente da ogni conseguenza negativa o pregiudizio che dovesse sorgere in capo al Concedente a seguito di danni alla merce che verrà allocata, anche da terzi, nell'Area, per cause riconducibili all'Impianto Fotovoltaico installato dal Concessionario.

16. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

16.1 Le Parti si obbligano a trattare tutti i dati in proprio possesso garantendo il diritto alla riservatezza dell'altra Parte e di qualsiasi terzo interessato, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito il "**Codice Privacy**"), alle cui disposizioni si obbligano anche contrattualmente ad uniformarsi, in particolare con l'impegno a non trasmettere a terzi e divulgare in alcun modo dette informazioni in violazione di tale normativa.

16.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Codice Privacy, le Parti danno atto di essersi scambiate l'informativa sul trattamento dei dati personali (dati "comuni" quali denominazione/ragione sociale, indirizzo, ecc.), raccolti e trattati per le finalità strettamente connesse e strumentali alla costituzione ed all'esecuzione del presente Contratto e dei reciproci rapporti commerciali. Le Parti convengono che il conferimento dei summenzionati dati personali è necessario per la realizzazione delle menzionate finalità e che il mancato conferimento dei dati non permetterebbe l'instaurazione del rapporto contrattuale, fermo

restando che, per il trattamento relativo a dette finalità, l'art. 24, comma 1 lettera b) del Codice Privacy non richiede il consenso espresso delle Parti.

- 16.3 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto, o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto. Il Concedente riconosce ed accetta che il Concessionario potrà mostrare il presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale banca finanziatrice dei costi di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico da realizzarsi sull'Area.

17. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative al presente Contratto e sue eventuali rinnovazioni, quelle di bollo, esazione, quietanza ed IVA sono a carico del Concessionario.

18. VARIE

- 18.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo. Tutte le intese orali, le dichiarazioni o le garanzie che riguardano il presente Contratto sono state interamente stabilite nello stesso.
- 18.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.
- 18.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

- 19.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.
- 19.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Milano, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

20. ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio in:

- (a) Il Concedente: Bruno Mario
Via Francesco Saverio Nittieo, n. 12;
Palazzo San Gervasio, (PZ);

Fax: TEL. + 39 _3683945331 _____;
PEC: _____;
e-mail:

(b) se indirizzate al Promissario Concessionario:

All'attenzione della sig.ra Autuori Anna

Viale Verdi n. 26 R2

Salerno

Email: ambienteenergiar12@gmail.com

PEC: ambienteenergiar1@arubapec.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite fax o mail o tramite PEC all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo

LUOGO, DATA

PALAZZO SAN GERVASIO, 01/08/2022

B. alla
11

Autuori Anna

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Bruno Moor

**A NORMA DEGLI ARTICOLI 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE LE PARTI,
PREVIA LETTURA DELLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL PRESENTE
CONTRATTO, DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICATAMENTE QUELLE
DI CUI AGLI ARTICOLI: 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.**

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Bruno Moor

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

TRA

BRUNO PIETRO

E

Ambiente Energia S.r.l.

01,08,2022



Con il presente contratto (di seguito il “**Contratto**”) da valere a tutti gli effetti di legge tra:

Il Sig.

- BRUNO PIETRO nato a Palazzo San Gervasio il 10/06/1954 (C. F. BRNPTR54H10G261G)

(di seguito il “**Concedente**”);

e

Ambiente Energia S.r.l., con sede legale in Salerno, Viale Verdi n. 26 R 2, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Salerno n. 03935150650, in persona della sig.ra Autuori Anna in qualità di amministratore e legale rappresentante (il “**Promissario Concessionario**”)

Di seguito, sono definiti anche, singolarmente, la “**Parte**” e, congiuntamente, le “**Parti**”.

PREMESSO CHE

- (A) Il Concedente è titolare in via esclusiva di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Maschito(PZ) con un'estensione di c.a. ha 28.37, censito nel N. C. T del medesimo Comune al foglio 18 particelle 7-14-15-18-68-69-152-161-164-203-248-291-293-294-296, area allo stesso pervenuto in forza di atto di proprietà, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'Allegato [A] del presente Contratto che, accettata e sottoscritta dalle Parti, ne costituisce parte integrante e sostanziale (di seguito, l'“**Area**”);
- (B) il Concessionario intende ottenere la disponibilità dell'Area al fine di (i) installare uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 12 MWp, comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie e/o opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detti impianti e la connessione alla rete elettrica (di seguito l'“**Impianto Fotovoltaico**”);
- (C) il Concessionario, a seguito di approfonditi studi effettuati con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, ha riscontrato le condizioni morfologiche, climatiche ed ambientali ottimali ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area. Gli ingombri finali standard dei pannelli fotovoltaici e delle aree interessate sono rappresentati nello schema tipo allegato sub “A” al presente contratto che le Parti dichiarano di ben conoscere e approvare;
- (D) il Concedente si è dichiarato disponibile a concedere un diritto di superficie al Concessionario sull'Area nei termini e alle condizioni previste nel presente Contratto.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:



1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

2. OGGETTO

- 2.1 Con il presente Contratto il Concedente si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 953 c.c. in favore del Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di superficie sull'Area come sopra indicata.
- 2.2 Il diritto di superficie in oggetto, come meglio descritto nella premessa (A) che precede, autorizza il Concessionario dalla sottoscrizione del presente Contratto, all'installazione, gestione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area e a tutti gli usi necessari e/o prodromici e/o semplicemente utili e/o opportuni per detta installazione, gestione e connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico.
- 2.3 Il Concedente con la sottoscrizione del presente Contratto si obbliga ad attribuire conseguentemente ed espressamente al Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di realizzare e mantenere sull'Area uno o più elettrodotti e/o cavidotti, sia interrati, sia aerei, o quant'altro necessario per la costruzione dell'impianto elettrico necessario per trasmettere l'energia prodotta dall'Impianto Fotovoltaico fino alla linea elettrica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione del distributore locale. Tale diritto comprende tra l'altro quello di costruire, gestire, sfruttare e/o mantenere il medesimo impianto elettrico, nonché di far accedere all'Area il proprio personale con mezzi d'opera necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione del predetto impianto elettrico e compiere i relativi lavori.
- 2.4 Il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sull'Area e dei diritti di servitù a questo strumentali (di seguito, il "**Contratto Definitivo**") verrà stipulato entro e non oltre il termine di **36 (trentasei)** mesi (di seguito la "**Data di Esecuzione**") dalla data di avveramento di tutte le condizioni sospensive di cui al successivo art. 7 innanzi al Notaio che verrà indicato dal Concessionario e rifletterà fedelmente, *mutatis mutandis*, tutte le previsioni del Contratto stesso.

3. DURATA

- 3.1 Fermo quanto previsto all'articolo 7 che segue, la durata del diritto di superficie e dei diritti di servitù sarà di anni **30 (trenta)** con decorrenza dalla data di stipula del Contratto Definitivo (di seguito il "**Termine Iniziale**").
- 3.2 Fino alla data di avveramento di cui all'art. 7 che segue, nessun corrispettivo sarà dovuto dal Concessionario al Concedente.

4. USO DELL'AREA

- 4.1 Il Concessionario è espressamente autorizzato ad installare, esercire e mantenere sull'Area, a propria cura e spese, l'Impianto Fotovoltaico (nonché tutte le opere civili di qualsivoglia natura, quali, a titolo meramente esemplificativo, strutture ed apparecchi o apparati necessari od opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianto e la sua connessione alla rete elettrica), nel rispetto della legge e, in modo particolare, della normativa urbanistica, dei vincoli paesaggistici, delle eventuali autorizzazioni concesse da qualsiasi autorità amministrativa e, nei limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, del decoro dell'Area; le Parti danno atto e convengono che il progetto che il Concessionario intende realizzare sull'Area potrà subire modifiche in

dipendenza delle necessità tecniche del Concessionario stesso o di prescrizioni delle competenti autorità. In tal caso, copia del progetto dovrà essere consegnato al Concedente, il quale, ad eccezione del caso in cui dette modifiche siano richieste dalle competenti autorità, potrà ragionevolmente opporsi alla realizzazione dello stesso, ove riscontri che dal progetto modificato possano derivare danni e/o pericoli all'Area o, comunque entro i limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, al decoro della stessa. Resta inteso che, in caso di opposizione del Concedente, le Parti provvederanno a consultarsi al fine di addivenire ad una soluzione ragionevole che consenta le dovute modifiche al progetto da parte del Concessionario, nel rispetto dell'integrità e/o della sicurezza e/o, entro i limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, del decoro dell'Area.

- 4.2 Il Concessionario è espressamente autorizzato ad apporre sull'Area l'Impianto Fotovoltaico e ogni apparecchio, macchinario o apparato funzionale all'installazione, all'utilizzo, alla gestione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico. Si conviene espressamente che il Contratto costituisce l'autorizzazione del Concedente all'installazione e all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico a tutti gli effetti di legge, ivi incluso il soddisfacimento delle condizioni previste dalla Delibera 90/07 (e successive integrazioni e modifiche) dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA).
- 4.3 Il Concedente si obbliga a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare i diritti del Concessionario (o ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto diritti e/o pretese sull'Area). Il Concedente si obbliga ad informare prontamente il Concessionario in merito al verificarsi dei predetti eventi o di qualsivoglia altro evento dal quale possa discendere, in qualsiasi momento, il mutamento delle condizioni rappresentate al successivo articolo 7. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sull'Area, il Concedente si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Concessionario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Concessionario stesso.
- 4.4 Il Concedente, inoltre, si obbliga, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme di sorta a qualsiasi titolo, a prestare il proprio consenso affinché, ove necessario e nel rispetto della sicurezza di persone e/o cose custodite nell'Area, il Concessionario possa in qualsiasi momento accedervi al fine di raggiungere l'Area e/o possa eseguire opere di interrimento di cavidotti e/o elettrodotti necessari alla realizzazione ed al funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico. Le parti si impegnano a collaborare al fine di individuare i luoghi ove il Concessionario, a proprie cure, spese e rischi e senza pregiudizio dei diritti di terzi interessati, potrà eseguire, ove necessario, opere di interrimento dei cavidotti e/o di elettrodotti necessari alla realizzazione ed al funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico.
- 4.5 Il Concedente si obbliga, altresì, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme di sorta a qualsiasi titolo, a prestare il proprio consenso e permettere l'utilizzo ed il collegamento ad ogni eventuale cabina elettrica di sua proprietà così come la costruzione di qualsivoglia cabina elettrica da parte del Concessionario sull'Area e/o sui terreni attigui ad essa di proprietà del Concedente medesimo, necessarie alla connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico, previa individuazione, nel contraddittorio tra le parti, della porzione di terreno in cui allocare la cabina. Resta inteso che gli eventuali costi conseguenti saranno a carico esclusivo del Concessionario.
- 4.6 Il Concedente prende atto dell'importanza per il Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sull'Area e, pertanto, si impegna a non realizzare, senza il preventivo consenso scritto del Concessionario, opere o manufatti che alterino, in tutto o in parte,

l'aspetto dell'Area, fatta eccezione per opere e/o manufatti da realizzarsi nell'area o spazio che le Parti si impegnano ad individuare esattamente entro la stipula del Contratto Definitivo. In caso di opere e/ manufatti da realizzarsi al di fuori di detta area, il Concedente dovrà preventivamente consultarsi con il Concessionario, il quale avrà diritto di opporsi alla realizzazione delle opere e/o dei manufatti che possano incidere negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico per oltre 100 kW. In tal caso, le Parti si impegnano ad addivenire ad una soluzione alternativa, ove possibile e senza pregiudizio per il rendimento dell'Impianto Fotovoltaico, affinché il Concedente possa realizzare le opere e/o i manufatti anzidetti. Resta inteso che in caso di incidenza di dette opere e/o manufatti sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico per meno di 100 kW, il Concessionario avrà diritto ad una proporzionale riduzione del corrispettivo di cui all'art. 9 che segue.

- 4.7 Fermo quanto sopra, entro la stipula del Contratto Definitivo le Parti si impegnano ad individuare un'area sita in prossimità dell'Area ove il Concessionario potrà collocare la cabina per gli inverter e le installazioni associate.

5. ACCESSO ALL'AREA

- 5.1 Il Concedente si impegna, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, a consentire e non ostacolare il libero accesso all'Area da parte del Concessionario ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto 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 alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo, messa in opera dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito le "**Attività in Situ**"), previa comunicazione preventiva e coordinazione con il Concedente medesimo.

- 5.2 A tal fine, entro e non oltre la stipula del Contratto Definitivo, le Parti si impegnano ad individuare in contraddittorio un'area strumentale – sita in prossimità dell'Area e/o dell'Area – ove il Concessionario possa svolgere le Attività *in Situ*, come descritte dall'art. 5.1 che precede.

- 5.3 Il Concedente fornirà al Concessionario tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso affinché quest'ultimo possa svolgere le opportune attività di verifica in relazione alle situazioni di natura legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative all'Area (di seguito, le "**Attività di Verifica Documentali**").

6. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONCEDENTE

- 6.1 Il Concedente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area e la libertà della stessa da ogni vincolo, TRANNE L'ESISTENZA DEGLI USI CIVICI SU TUTTE LE PARTICELLE SOPRA MENZIONATE NEL PRESENTE CONTRATTO, di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Concessionario. In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Concedente garantisce inoltre:

- (a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita l'Area, e di non avere alcuna doglianza o pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;
- (b) che l'Area non sia rivestita, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto;
- (c) che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente all'Area.

6.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo si intendono prestate dal Concedente ora per allora per tutta la durata dei diritti oggetto del presente Contratto.

6.3 In aggiunta a quanto sopra, il Concedente si impegna a

- (a) comunicare tempestivamente al Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Concessionario in relazione all'Area ed all'Impianto Fotovoltaico;
- (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;
- (c) a concordare con il Concessionario le iniziative da adottare al fine di tutelare gli anzidetti diritti da eventuali turbative e/o molestie.

7. CONDIZIONI SOSPENSIVE

7.1 Fatto salvo quanto disposto agli artt. 4, 5 e 6 che precedono, le obbligazioni previste dal presente Contratto a carico di ciascuna delle Parti sono sospensivamente condizionate al verificarsi dei seguenti eventi nei termini che seguono:

- (a) l'ottenimento da parte del Concessionario, entro e non oltre **8 (otto)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto, della soluzione tecnica minima di connessione inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche del Concessionario relative alla realizzazione ed allo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico,
- (b) la possibilità materiale e giuridica di sfruttamento dell'Area per i fini stabiliti nel Contratto;
- (c) l'ottenimento di qualsivoglia autorizzazione, permesso e/o nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito, le "**Autorizzazioni**") entro e non oltre **24 (ventiquattro)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto; Qualora nell'arco dei **24 (ventiquattro)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto non siano state ottenute le Autorizzazioni, l'Acquirente avrà la facoltà di prorogare il predetto termine di ulteriori **12 (dodici)** mesi ed il Venditore già acconsente, ora per allora, a tale eventuale proroga.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Concessionario che, pertanto, potrà rinunciarvi in qualunque momento. Resta inteso che il Concessionario si impegnerà a porre in essere tutto quanto necessario ed opportuno al fine dell'avveramento delle condizioni di cui alle lettere (c).

- 7.2 Le Parti danno atto e ribadiscono che tutte le Autorizzazioni e/o tutti i permessi e/o i consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (compreso, dunque, quanto previsto dalle precedenti lettere (b) ed (c) dovranno essere richiesti ed ottenuti a nome del Concessionario; in quest'ottica, il Concedente farà quanto necessario affinché tutte le Autorizzazioni e/o tutti i permessi e/o i consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico vengano richiesti ed ottenuti a nome del Concessionario. Qualora, per una qualsivoglia ragione, tali Autorizzazioni e/o permessi e/o consensi non possano giuridicamente essere richiesti dal Concessionario, né sia possibile attività di sorta da parte del Concedente affinché ciò avvenga, quest'ultimo si impegna a richiederli ed ottenerli a proprio nome, ma nell'interesse del Concessionario, e si impegna a fare quanto necessario per trasferirli in capo al medesimo Concessionario. Le Parti convengono comunque sin d'ora che il Concedente, su semplice richiesta del Concessionario, sarà tenuto a conferire a quest'ultimo mandato per lo svolgimento delle attività che il medesimo riterrà più opportune al fine di conseguire, a suo nome, le citate Autorizzazioni e/o permessi e/o consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico.
- 7.3 Resta inteso che il Concedente avrà diritto al rimborso da parte del Concessionario di tutti i costi e/o le spese che dovessero rendersi necessari al compimento delle attività di cui all'art. 7.2 che precede.

7.4 INFINE IL CONCEDENTE FA PRESENTE CHE LA SUPERFICIE RITENUTA IDONEA DAL CONCESSIONARIO, DOPO LE PROPRIE VERIFICHE E STUDI DI FATTIBILITA', E' PARI A HA 23.60 COME COMUNICATO AL CONCEDENTE. NEL CASO IN CUI, PER QUALSIASI MOTIVO, TALE SUPERFICIE DOVESSE ESSERE RIDOTTA, IL CONCEDENTE SI RISERVA DI PROSEGUIRE O ANNULLARE IL PRESENTE CONTRATTO.

8. CORRISPETTIVO

- 8.1 Le Parti convengono il corrispettivo in complessivi **Euro 2.500** (duemilacinquecento/00) annui all'ettaro calcolati sulla superficie effettivamente occupata. La prima annualità dovrà essere corrisposta dal Concessionario al Concedente contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo e le successive annualità nel corrispondente giorno di ciascun successivo anno sino alla scadenza del termine di efficacia del Contratto Definitivo. Il Concedente avrà diritto alla revisione ed aggiornamento automatico del corrispettivo come sopra pattuito a decorrere dall'inizio del secondo anno dalla stipula del Contratto Definitivo, in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 8.2 È stabilito il pagamento di una caparra alla accettazione della TICA pari a **Euro 3.000** (Tremila/00), come acconto al corrispettivo ivi stabilito. Questa caparra sarà versata a titolo di acconto sulla prima annualità pagata alla firma del contratto definitivo.

9. INNOVAZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE

- 9.1 Il Concessionario sarà libero di realizzare sull'Area tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale ed il rendimento dell'Impianto 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.

9.2 Fatta eccezione per quanto precede, il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie, all'Area senza il preventivo consenso scritto del Concedente, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, ritardato o condizionato.

10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

- 10.1 In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, il Concessionario potrà risolvere il presente Contratto, con effetto immediato, in caso di inadempimento da parte del Concedente degli obblighi di cui agli artt. 4 e 5, nonché in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rese dal Concedente ai sensi dell'articolo 6.
- 10.2 Nel caso di mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo o di ritardo nel pagamento del canone superiore a venti giorni rispetto alle scadenze di cui al precedente Articolo 8, il Concedente, decorsi 10 giorni lavorativi dalla scadenza, avrà facoltà di risolvere il Contratto Definitivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante l'invio, a mezzo raccomandata a.r., di una semplice dichiarazione con la quale il Concedente comunichi la propria volontà di risolvere il contratto avvalendosi della presente clausola risolutiva.
- 10.3 Nel caso di uso dell'Area in modo difforme da quello contrattualmente stabilito, il Concedente avrà facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante l'invio, a mezzo raccomandata a.r., di una semplice dichiarazione con la quale comunichi la propria volontà di risolvere il Contratto avvalendosi della presente clausola risolutiva.
- 10.4 In seguito alla risoluzione del Contratto, il Concessionario sarà tenuto al rilascio immediato dell'Area, ferma restando la corresponsione di una somma a titolo di indennità di occupazione pari al corrispettivo *pro quota*, e agli interessi maturandi su dette somme, per l'intero periodo in cui l'Area verrà di fatto occupata dal Concessionario.

11. RIMOZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- 11.1 Le Parti convengono che alla scadenza del Contratto Definitivo o alla cessazione del presente Contratto o del Contratto Definitivo per qualsiasi ragione, il Concessionario dovrà rimuovere a proprie cura e spese tutte le opere insistenti sull'Area e ripristinare l'Area nello stato esistente alla data di consegna della stessa, salvo diverso accordo delle Parti.

12. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

- 12.1 Il Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Concessionario per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.
- 12.2 Il Concessionario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale nuovo Concessionario (di seguito la "**Persona Nominata**"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre la data di avveramento dell'ultima (in ordine cronologico) delle Condizioni sospensive di cui al precedente articolo 7.

- 12.3 Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Concessionario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Concessionario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.
- 12.4 Resta altresì inteso che, anche in caso di nomina del terzo contraente, quest'ultimo dovrà rilasciare al Concedente le medesime garanzie di cui al presente Contratto.

13. **CESSIONE DEL CONTRATTO**

- 13.1 È facoltà del Concessionario cedere o trasferire in altro modo il presente Contratto, previa comunicazione scritta al Concedente.
- 13.2 Fermo quanto sopra, si conviene sin d'ora che il Concedente potrà opporsi alla cessione del presente Contratto a favore di qualsiasi soggetto terzo nel solo caso in cui il medesimo Concedente possa dimostrare che il predetto soggetto terzo sia insolvente o che il suo certificato antimafia abbia contenuto positivo.

14. **VENDITA AREA**

Nel caso di acquisto da parte di un terzo dell'Area, il presente Contratto o il Contratto Definitivo risulterà opponibile al terzo acquirente anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 3.2 che precede. A tal proposito il Concedente si impegna comunque ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo dell'acquirente del rispetto del presente Contratto o del Contratto Definitivo anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 3.2 che precede.

15. **RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

- 15.1 Il Concessionario è costituito custode dell'Area ed è direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi di tutti i danni derivanti dall'utilizzo (anche tramite proprio personale dipendente) dell'Area.
- 15.2 Il Concessionario si impegna a manlevare e tenere indenne il Concedente da ogni conseguenza negativa o pregiudizio che dovesse sorgere in capo al Concedente a seguito di danni alla merce che verrà allocata, anche da terzi, nell'Area, per cause riconducibili all'Impianto Fotovoltaico installato dal Concessionario.

16. **TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA**

- 16.1 Le Parti si obbligano a trattare tutti i dati in proprio possesso garantendo il diritto alla riservatezza dell'altra Parte e di qualsiasi terzo interessato, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito il "**Codice Privacy**"), alle cui disposizioni si obbligano anche contrattualmente ad uniformarsi, in particolare con l'impegno a non trasmettere a terzi e divulgare in alcun modo dette informazioni in violazione di tale normativa.
- 16.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Codice Privacy, le Parti danno atto di essersi scambiate l'informativa sul trattamento dei dati personali (dati "comuni" quali denominazione/ragione sociale, indirizzo, ecc.), raccolti e trattati per le finalità strettamente connesse e strumentali alla costituzione ed all'esecuzione del presente Contratto e dei reciproci rapporti commerciali. Le Parti convengono che il conferimento dei summenzionati dati personali è necessario per la realizzazione delle menzionate finalità e che il mancato conferimento dei dati non permetterebbe l'instaurazione del rapporto contrattuale, fermo

restando che, per il trattamento relativo a dette finalità, l'art. 24, comma 1 lettera b) del Codice Privacy non richiede il consenso espresso delle Parti.

- 16.3 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto, o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto. Il Concedente riconosce ed accetta che il Concessionario potrà mostrare il presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale banca finanziatrice dei costi di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico da realizzarsi sull'Area.

17. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative al presente Contratto e sue eventuali rinnovazioni, quelle di bollo, esazione, quietanza ed IVA sono a carico del Concessionario.

18. VARIE

- 18.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo. Tutte le intese orali, le dichiarazioni o le garanzie che riguardano il presente Contratto sono state interamente stabilite nello stesso.
- 18.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.
- 18.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

- 19.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.
- 19.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Milano, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

20. ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio in:

- (a) Il Concedente: Bruno Pietro
Via Abruzzo e Moliseo, n. 10;
Palazzo San Gervasio, (PZ);

Fax: TEL. + 39 _3382238056 _____;
PEC: _____;
e-mail: agri.pietrobrunoibero.it _____.

(b) se indirizzate al Promissario Concessionario:

All'attenzione della sig.ra Autuori Anna

Viale Verdi n. 26 R2

Salerno

Email: ambienteenergiasrl2@gmail.com

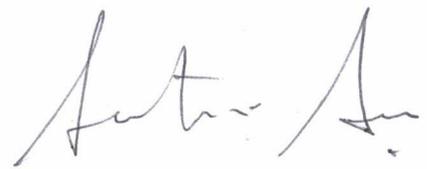
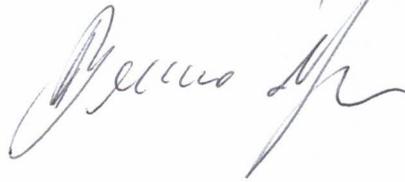
PEC: ambienteenergiasrl@arubapec.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite fax o mail o tramite PEC all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo

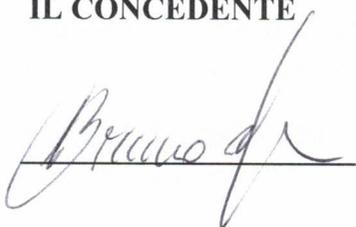
LUOGO, DATA

BANZI,

PALAZZO SAN GERVASIO, 01/08/2022



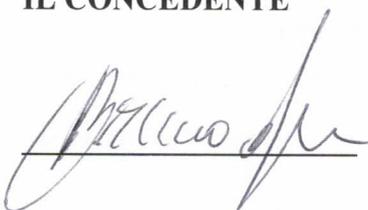
IL CONCEDENTE



IL CONCESSIONARIO

A NORMA DEGLI ARTICOLI 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE LE PARTI, PREVIA LETTURA DELLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL PRESENTE CONTRATTO, DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICATAMENTE QUELLE DI CUI AGLI ARTICOLI: 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.

IL CONCEDENTE



IL CONCESSIONARIO

All'attenzione della sig.ra Autuori Anna
Viale Verdi n. 26 R2
Salerno
Email: ambienteenergiar12@gmail.com

PEC: ambienteenergiar1@arubapec.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite fax o mail o tramite PEC all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo

LUOGO, DATA

IL CONCEDENTE

Sales Eden

IL CONCESSIONARIO

Autuori Anna

A NORMA DEGLI ARTICOLI 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE LE PARTI, PREVIA LETTURA DELLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL PRESENTE CONTRATTO, DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE QUELLE DI CUI AGLI ARTICOLI: 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.

IL CONCEDENTE

Sales Eden

IL CONCESSIONARIO

Autuori Anna

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

TRA NARDOZZA

ANTONIO E

Ambiente Energia S.r.l.

20/06/2023

20 GIU 2023
DOR

Con il presente contratto di costituzione di diritto di superficie e diritti di servitù (di seguito il “**Contratto**”) da valere a tutti gli effetti di legge tra:

- (1) Il Signor **NARDOZZA ANTONIO** CF NRDNTN67A07L738S , nato a VENOSA (PZ)il 07/01/1967 e residente in MASCHITO (PZ) Via VITTORIO VENETO N. 7 (di seguito il “**Concedente**”);

e

Ambiente Energia S.r.l., con sede legale in Salerno, Viale Verdi n. 26 R 2, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Salerno n. 03935150650, in persona della sig.ra Autuori Anna in qualità di amministratore e legale rappresentante (il “**Promissario Concessionario**”)

(2)

- dall'altra parte -

Il Promittente Concedente ed il Promissario Concessionario, di seguito, sono definiti anche, singolarmente, la “**Parte**” e, congiuntamente, le “**Parti**”.

PREMESSO CHE

il Concedente è titolare in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Maschito (Pz) con un'estensione di c.a 10 ha, censito nel N. C. T del medesimo Comune al foglio n.18 particelle 5-151-154-160-193-227 , area allo stesso pervenuto in forza di atto di proprietà x successione, il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria di cui all'Allegato [A] del presente Contratto che, accettata e sottoscritta dalle Parti, ne costituisce parte integrante e sostanziale (di seguito, l'“**Area**”);

- (A) il Concessionario intende ottenere la disponibilità dell'Area al fine di (i) installare uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare per una potenza complessiva attesa di circa 20 MWp, comprensivi di tutte le opere civili di qualsivoglia natura necessarie e/o opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detti impianti e la connessione alla rete elettrica (di seguito l'“**Impianto Fotovoltaico**”);
- (B) il Concessionario, a seguito di approfonditi studi effettuati con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, ha riscontrato le condizioni morfologiche, climatiche ed ambientali ottimali ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area. Gli ingombri finali standard dei pannelli fotovoltaici e delle aree interessate sono rappresentati nello schema tipo allegato sub “A” al presente contratto che le Parti dichiarano di ben conoscere e approvare;
- (C) il Concedente si è dichiarato disponibile a concedere un diritto di superficie al Concessionario sull'Area nei termini e alle condizioni previste nel presente Contratto.

20/01/2023

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

2. OGGETTO

- 2.1 Con il presente Contratto il Concedente si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 953 c.c. in favore del Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di superficie sull'Area come sopra indicata.
- 2.2 Il diritto di superficie in oggetto, come meglio descritto nella premessa (A) che precede, autorizza il Concessionario dalla sottoscrizione del presente Contratto, all'installazione, gestione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area e a tutti gli usi necessari e/o prodromici e/o semplicemente utili e/o opportuni per detta installazione, gestione e connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico.
- 2.3 Il Concedente con la sottoscrizione del presente Contratto si obbliga ad attribuire conseguentemente ed espressamente al Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di realizzare e mantenere sull'Area uno o più elettrodotti e/o cavidotti, sia interrati, sia aerei, o quant'altro necessario per la costruzione dell'impianto elettrico necessario per trasmettere l'energia prodotta dall'Impianto Fotovoltaico fino alla linea elettrica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione del distributore locale. Tale diritto comprende tra l'altro quello di costruire, gestire, sfruttare e/o mantenere il medesimo impianto elettrico, nonché di far accedere all'Area il proprio personale con mezzi d'opera necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione del predetto impianto elettrico e compiere i relativi lavori.
- 2.4 Il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sull'Area e dei diritti di servitù a questo strumentali (di seguito, il "**Contratto Definitivo**") verrà stipulato entro e non oltre il termine di **36 (trentasei)** mesi (di seguito la "**Data di Esecuzione**") dalla data di avveramento di tutte le condizioni sospensive di cui al successivo art. 7 innanzi al Notaio che verrà indicato dal Concessionario e rifletterà fedelmente, *mutatis mutandis*, tutte le previsioni del Contratto stesso.

3. DURATA

- 3.1 Fermo quanto previsto all'articolo 7 che segue, la durata del diritto di superficie e dei diritti di servitù sarà di anni **30 (trenta)** con decorrenza dalla data di stipula del Contratto Definitivo (di seguito il "**Termine Iniziale**").
- 3.2 Fino alla data di avveramento di cui all'art. 7 che segue, nessun corrispettivo sarà dovuto dal Concessionario al Concedente.

4. USO DELL'AREA

- 4.1 Il Concessionario è espressamente autorizzato ad installare, esercire e mantenere sull'Area, a propria cura e spese, l'Impianto Fotovoltaico (nonché tutte le opere civili di qualsivoglia natura, quali, a titolo meramente esemplificativo, strutture ed apparecchi o apparati necessari od opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianto e la sua connessione alla rete elettrica), nel rispetto della legge e, in modo particolare, della normativa urbanistica, dei vincoli paesaggistici, delle eventuali autorizzazioni concesse da qualsiasi autorità amministrativa e, nei limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio

dell'Impianto Fotovoltaico, del decoro dell'Area; le Parti danno atto e convengono che il progetto che il Concessionario intende realizzare sull'Area potrà subire modifiche in dipendenza delle necessità tecniche del Concessionario stesso o di prescrizioni delle competenti autorità. In tal caso, copia del progetto dovrà essere consegnato al Concedente, il quale, ad eccezione del caso in cui dette modifiche siano richieste dalle competenti autorità, potrà ragionevolmente opporsi alla realizzazione dello stesso, ove riscontri che dal progetto modificato possano derivare danni e/o pericoli all'Area o, comunque entro i limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, al decoro della stessa. Resta inteso che, in caso di opposizione del Concedente, le Parti provvederanno a consultarsi al fine di addivenire ad una soluzione ragionevole che consenta le dovute modifiche al progetto da parte del Concessionario, nel rispetto dell'integrità e/o della sicurezza e/o, entro i limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, del decoro dell'Area.

- 4.2 Il Concessionario è espressamente autorizzato ad apporre sull'Area l'Impianto Fotovoltaico e ogni apparecchio, macchinario o apparato funzionale all'installazione, all'utilizzo, alla gestione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico. Si conviene espressamente che il Contratto costituisce l'autorizzazione del Concedente all'installazione e all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico a tutti gli effetti di legge, ivi incluso il soddisfacimento delle condizioni previste dalla Delibera 90/07 (e successive integrazioni e modifiche) dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA).
- 4.3 Il Concedente si obbliga a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare i diritti del Concessionario (o ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto diritti e/o pretese sull'Area). Il Concedente si obbliga ad informare prontamente il Concessionario in merito al verificarsi dei predetti eventi o di qualsivoglia altro evento dal quale possa discendere, in qualsiasi momento, il mutamento delle condizioni rappresentate al successivo articolo 7. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sull'Area, il Concedente si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Concessionario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Concessionario stesso.
- 4.4 Il Concedente, inoltre, si obbliga, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme di sorta a qualsiasi titolo, a prestare il proprio consenso affinché, ove necessario e nel rispetto della sicurezza di persone e/o cose custodite nell'Area, il Concessionario possa in qualsiasi momento accedervi al fine di raggiungere l'Area e/o possa eseguire opere di interrimento di cavidotti e/o elettrodotti necessari alla realizzazione ed al funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico. Le parti si impegnano a collaborare al fine di individuare i luoghi ove il Concessionario, a proprie cure, spese e rischi e senza pregiudizio dei diritti di terzi interessati, potrà eseguire, ove necessario, opere di interrimento dei cavidotti e/o di elettrodotti necessari alla realizzazione ed al funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico.
- 4.5 Il Concedente si obbliga, altresì, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme di sorta a qualsiasi titolo, a prestare il proprio consenso e permettere l'utilizzo ed il collegamento ad ogni eventuale cabina elettrica di sua proprietà così come la costruzione di qualsivoglia cabina elettrica da parte del Concessionario sull'Area necessarie alla connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico, previa individuazione, nel contraddittorio tra le parti, della porzione di terreno in cui allocare la cabina. Resta inteso che gli eventuali costi conseguenti saranno a carico esclusivo del Concessionario.

4.6 Il Concedente prende atto dell'importanza per il Concessionario della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sull'Area e, pertanto, si impegna a non realizzare, senza il preventivo consenso scritto del Concessionario, opere o manufatti che alterino, in tutto o in parte, l'aspetto dell'Area, fatta eccezione per opere e/o manufatti da realizzarsi nell'area o spazio che le Parti si impegnano ad individuare esattamente entro la stipula del Contratto Definitivo. In caso di opere e/ manufatti da realizzarsi al di fuori di detta area, il Concedente dovrà preventivamente consultarsi con il Concessionario, il quale avrà diritto di opporsi alla realizzazione delle opere e/o dei manufatti che possano incidere negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico per oltre 100 kW. In tal caso, le Parti si impegnano ad addivenire ad una soluzione alternativa, ove possibile e senza pregiudizio per il rendimento dell'Impianto Fotovoltaico, affinché il Concedente possa realizzare le opere e/o i manufatti anzidetti. Resta inteso che in caso di incidenza di dette opere e/o manufatti sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico per meno di 100 kW, il Concessionario avrà diritto ad una proporzionale riduzione del corrispettivo di cui all'art. 9 che segue.

4.7 Fermo quanto sopra, entro la stipula del Contratto Definitivo le Parti si impegnano ad individuare un'area sita in prossimità dell'Area ove il Concessionario potrà collocare la cabina per gli inverter e le installazioni associate.

5. ACCESSO ALL'AREA

5.1 Il Concedente si impegna, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, a consentire e non ostacolare il libero accesso all'Area da parte del Concessionario ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo dell'Impianto 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 alla progettazione, costruzione, installazione, collaudo, messa in opera dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito le "**Attività in Situ**"), previa comunicazione preventiva e coordinazione con il Concedente medesimo.

5.2 A tal fine, entro e non oltre la stipula del Contratto Definitivo, le Parti si impegnano ad individuare in contraddittorio un'area strumentale – sita in prossimità dell'Area e/o dell'Area – ove il Concessionario possa svolgere le Attività *in Situ*, come descritte dall'art. 5.1 che precede.

5.3 Il Concedente fornirà al Concessionario tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso affinché quest'ultimo possa svolgere le opportune attività di verifica in relazione alle situazioni di natura legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative all'Area (di seguito, le "**Attività di Verifica Documentali**").

6. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONCEDENTE

6.1 Il Concedente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area e la libertà della stessa da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Concessionario. In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Concedente garantisce inoltre:

- (a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita l'Area, e di non avere alcuna doglianza o pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;
 - (b) che l'Area non sia rivestita, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto;
 - (c) che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente all'Area.
- 6.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo si intendono prestate dal Concedente ora per allora per tutta la durata dei diritti oggetto del presente Contratto.
- 6.3 In aggiunta a quanto sopra, il Concedente si impegna a
- (a) comunicare tempestivamente al Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Concessionario in relazione all'Area ed all'Impianto Fotovoltaico;
 - (b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;
 - (c) a concordare con il Concessionario le iniziative da adottare al fine di tutelare gli anzidetti diritti da eventuali turbative e/o molestie.

7. CONDIZIONI SOSPENSIVE

- 7.1 Fatto salvo quanto disposto agli artt. 4, 5 e 6 che precedono, le obbligazioni previste dal presente Contratto a carico di ciascuna delle Parti sono sospensivamente condizionate al verificarsi dei seguenti eventi nei termini che seguono:
- (a) l'ottenimento da parte del Concessionario, entro e non oltre **8 (otto)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto, della soluzione tecnica minima di connessione inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche del Concessionario relative alla realizzazione ed allo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico,
 - (b) la possibilità materiale e giuridica di sfruttamento dell'Area per i fini stabiliti nel Contratto;
 - (c) l'ottenimento di qualsivoglia autorizzazione, permesso e/o nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito, le "**Autorizzazioni**") entro e non oltre **24 (ventiquattro)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto; Qualora nell'arco dei **24 (ventiquattro)** mesi dalla sottoscrizione del Contratto non siano state ottenute le Autorizzazioni, l'Acquirente avrà la facoltà di prorogare il predetto termine di ulteriori **12 (dodici)** mesi ed il Venditore già acconsente, ora per allora, a tale eventuale proroga.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Concessionario che, pertanto, potrà rinunciarvi in qualunque momento. Resta inteso che il Concessionario si impegnerà a porre in essere tutto quanto necessario ed opportuno al fine dell'avveramento delle condizioni di cui alle lettere (c).

- 7.2 Le Parti danno atto e ribadiscono che tutte le Autorizzazioni e/o tutti i permessi e/o i consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (compreso, dunque, quanto previsto dalle precedenti lettere (b) ed (c) dovranno essere richiesti ed ottenuti a nome del Concessionario; in quest'ottica, il Concedente farà quanto necessario affinché tutte le Autorizzazioni e/o tutti i permessi e/o i consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico vengano richiesti ed ottenuti a nome del Concessionario. Qualora, per una qualsivoglia ragione, tali Autorizzazioni e/o permessi e/o consensi non possano giuridicamente essere richiesti dal Concessionario, né sia possibile attività di sorta da parte del Concedente affinché ciò avvenga, quest'ultimo si impegna a richiederli ed ottenerli a proprio nome, ma nell'interesse del Concessionario, e si impegna a fare quanto necessario per trasferirli in capo al medesimo Concessionario. Le Parti convengono comunque sin d'ora che il Concedente, su semplice richiesta del Concessionario, sarà tenuto a conferire a quest'ultimo mandato per lo svolgimento delle attività che il medesimo riterrà più opportune al fine di conseguire, a suo nome, le citate Autorizzazioni e/o permessi e/o consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico.
- 7.3 Resta inteso che il Concedente avrà diritto al rimborso da parte del Concessionario di tutti i costi e/o le spese che dovessero rendersi necessari al compimento delle attività di cui all'art. 7.2 che precede.

8. CORRISPETTIVO

8.1 Le Parti convengono il corrispettivo in complessivi **Euro 2500** (duemilacinquecento/00) annui all'ettaro calcolati sulla superficie come indicate nella planimetria allegata. La prima annualità dovrà essere corrisposta dal Concessionario al Concedente contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo e le successive annualità nel corrispondente giorno di ciascun successivo anno sino alla scadenza del termine di efficacia del Contratto Definitivo. Il Concedente avrà diritto alla revisione ed aggiornamento automatico del corrispettivo come sopra pattuito a decorrere dall'inizio del secondo anno dalla stipula del Contratto Definitivo, in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

8.2 Le parti si danno reciprocamente atto che a titolo di impegno una tantum Ambiente Energia Srl riconoscerà Euro 500/00 ad ettaro (cinquecento/00), suddivisi in due parti:

* Euro 300,00(trecento/00) ad ettaro, alla sottoscrizione del contratto preliminare da parte di Ambiente energia srl;

* Euro 200,00(duecento/00) ad ettaro, all'accettazione della soluzione di connessione alla rete (STMG/TICA) da parte di Ambiente Energia Srl

9. INNOVAZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE

9.1 Il Concessionario sarà libero di realizzare sull'Area tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale ed il rendimento dell'Impianto 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.

20 GIU 2023
AM

9.2 Fatta eccezione per quanto precede, il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie, all'Area senza il preventivo consenso scritto del Concedente, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, ritardato o condizionato.

10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

10.1 In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, il Concessionario potrà risolvere il presente Contratto, con effetto immediato, in caso di inadempimento da parte del Concedente degli obblighi di cui agli artt. 4 e 5, nonché in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rese dal Concedente ai sensi dell'articolo 6.

10.2 Nel caso di mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo o di ritardo nel pagamento del canone superiore a venti giorni rispetto alle scadenze di cui al precedente Articolo 8, il Concedente, decorsi 10 giorni lavorativi dalla scadenza, avrà facoltà di risolvere il Contratto Definitivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante l'invio, a mezzo raccomandata a.r., di una semplice dichiarazione con la quale il Concedente comunichi la propria volontà di risolvere il contratto avvalendosi della presente clausola risolutiva.

10.3 Nel caso di uso dell'Area in modo difforme da quello contrattualmente stabilito, il Concedente avrà facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante l'invio, a mezzo raccomandata a.r., di una semplice dichiarazione con la quale comunichi la propria volontà di risolvere il Contratto avvalendosi della presente clausola risolutiva.

10.4 In seguito alla risoluzione del Contratto, il Concessionario sarà tenuto al rilascio immediato dell'Area, ferma restando la corresponsione di una somma a titolo di indennità di occupazione pari al corrispettivo *pro quota*, e agli interessi maturandi su dette somme, per l'intero periodo in cui l'Area verrà di fatto occupata dal Concessionario.

11. RIMOZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

11.1 Le Parti convengono che alla scadenza del Contratto Definitivo o alla cessazione del presente Contratto o del Contratto Definitivo per qualsiasi ragione, il Concessionario dovrà rimuovere a proprie cura e spese tutte le opere insistenti sull'Area e ripristinare l'Area nello stato esistente alla data di consegna della stessa, salvo diverso accordo delle Parti.

12. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

12.1 Il Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Concessionario per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

12.2 Il Concessionario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale nuovo Concessionario (di seguito la "**Persona Nominata**"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre la data di avveramento dell'ultima (in ordine cronologico) delle Condizioni sospensive di cui al precedente articolo 7.

12.3 Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Concessionario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Concessionario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

12.4 Resta altresì inteso che, anche in caso di nomina del terzo contraente, quest'ultimo dovrà rilasciare al Concedente le medesime garanzie di cui al presente Contratto.

13. CESSIONE DEL CONTRATTO

13.1 È facoltà del Concessionario cedere o trasferire in altro modo il presente Contratto, previa comunicazione scritta al Concedente.

13.2 Fermo quanto sopra, si conviene sin d'ora che il Concedente potrà opporsi alla cessione del presente Contratto a favore di qualsiasi soggetto terzo nel solo caso in cui il medesimo Concedente possa dimostrare che il predetto soggetto terzo sia insolvente o che il suo certificato antimafia abbia contenuto positivo.

14. VENDITA AREA

Nel caso di acquisto da parte di un terzo dell'Area, il presente Contratto o il Contratto Definitivo risulterà opponibile al terzo acquirente anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 3.2 che precede. A tal proposito il Concedente si impegna comunque ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo dell'acquirente del rispetto del presente Contratto o del Contratto Definitivo anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 3.2 che precede.

15. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

15.1 Il Concessionario è costituito custode dell'Area ed è direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi di tutti i danni derivanti dall'utilizzo (anche tramite proprio personale dipendente) dell'Area.

15.2 Il Concessionario si impegna a manlevare e tenere indenne il Concedente da ogni conseguenza negativa o pregiudizio che dovesse sorgere in capo al Concedente a seguito di danni alla merce che verrà allocata, anche da terzi, nell'Area, per cause riconducibili all'Impianto Fotovoltaico installato dal Concessionario.

16. TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

16.1 Le Parti si obbligano a trattare tutti i dati in proprio possesso garantendo il diritto alla riservatezza dell'altra Parte e di qualsiasi terzo interessato, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito il "Codice Privacy"), alle cui disposizioni si obbligano anche contrattualmente ad uniformarsi, in particolare con l'impegno a non trasmettere a terzi e divulgare in alcun modo dette informazioni in violazione di tale normativa.

16.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Codice Privacy, le Parti danno atto di essersi scambiate l'informativa sul trattamento dei dati personali (dati "comuni" quali denominazione/ragione sociale, indirizzo, ecc.), raccolti e trattati per le finalità strettamente connesse e strumentali alla costituzione ed all'esecuzione del presente Contratto e dei reciproci rapporti commerciali. Le Parti convengono che il conferimento dei summenzionati dati personali è necessario per la realizzazione delle menzionate finalità e che il mancato conferimento dei dati non permetterebbe l'instaurazione del rapporto contrattuale, fermo

restando che, per il trattamento relativo a dette finalità, l'art. 24, comma 1 lettera b) del Codice Privacy non richiede il consenso espresso delle Parti.

- 16.3 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto, o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto. Il Concedente riconosce ed accetta che il Concessionario potrà mostrare il presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale banca finanziatrice dei costi di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico da realizzarsi sull'Area.

17. REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative al presente Contratto e sue eventuali rinnovazioni, quelle di bollo, esazione, quietanza ed IVA sono a carico del Concessionario.

18. VARIE

- 18.1 Il Concedente si impegna sin da ora ad accettare le eventuali modifiche e/o integrazioni che saranno richieste, in buona fede, dagli istituti finanziatori che finanzieranno la costruzione dell'impianto Fotovoltaico alla luce della negoziazione della documentazione finanziaria (rinunciando espressamente a richiedere modifiche del Corrispettivo in relazione a tali modifiche e/o integrazioni). Resta inteso che tali modifiche e/o integrazioni dovranno risultare sostanzialmente conformi alla prassi di mercato applicabile a progetti analoghi a quello di cui al presente Contratto.
- 18.2 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo. Tutte le intese orali, le dichiarazioni o le garanzie che riguardano il presente Contratto sono state interamente stabilite nello stesso.
- 18.3 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.
- 18.4 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

- 19.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.
- 19.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Milano, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

20. ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio in:

(a) Il Concedente: Nardozza Antonio
Via Vittorio Veneto n. 7;
Maschito (Pz);
Cell: + 39 3886025861;
PEC: _____;
e-mail: _____.

(b) se indirizzate al Promissario Concessionario:

All'attenzione della sig.ra Autuori Anna
Viale Verdi n. 26 R2
Salerno
Email: ambienteenergiar2@gmail.com

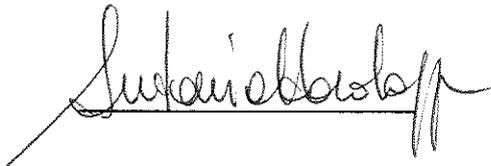
PEC: ambienteenergiar2@arubapec.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite fax o mail o tramite PEC all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo

LUOGO, DATA

Maschito 20/06/2023

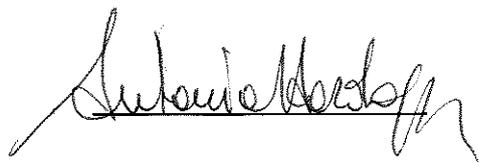
IL CONCEDENTE



IL CONCESSIONARIO

A NORMA DEGLI ARTICOLI 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE LE PARTI, PREVIA LETTURA DELLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL PRESENTE CONTRATTO, DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE QUELLE DI CUI AGLI ARTICOLI: 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.

IL CONCEDENTE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio M. Rossi", written over a horizontal line.

IL CONCESSIONARIO
