

Dr. NICOLA PILLA

NOTAIO

Sede: Via Garibaldi n. 5 -  
86100 Campobasso  
Uff. sec. Corso Roma n. 61 - Casacalenda  
Tel. 0874/484018 - 65919 - 841500  
Fax 0874/65919  
Cod. Fisc. PLL NCL 77D24 B519V  
Partita IVA 01747050704

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI

DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

tra

Repertorio n. 9015

il signor

Raccolta n. 6980

- GRANITTO Giuseppe, c.f. GRN GPP 64B20 L505F, nato ad Ururi

(CB) il 20 febbraio 1964, residente in Ururi (CB) alla via REGISTRATO A CAMPOBASSO

Marconi n. 13, coniugato in regime di separazione dei beni, IL 1 MARZO 2023

d'ora in poi "Concedente", da una parte

AL N. 752 SERIE 1T

e

la società

- "IBERNORDIC ITALIA S.r.l.", con sede in Milano (MI), via

Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di i-

scrizione nel Registro delle Imprese di Mila-

no-Monza-Brianza-Lodi 11361470963, in persona del procuratore

LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato a Genova

(GE) il 1° gennaio 1962, a tanto autorizzato con delibera del-

l'Amministratore Unico del 10 febbraio 2023, d'ora in poi "So-

cietà", dall'altra parte;

il Concedente e la Società, congiuntamente denominati "Par-

ti", o singolarmente la "Parte",

premessi che:

1) il Concedente è proprietario esclusivo, ad eccezione di

quanto appresso indicato, del seguente immobile:

- terreno sito nel territorio del Comune di Rotello (CB), al-

la contrada Ceppetò Vecchio, confinante con vallone, proprie-

tà Licursi e proprietà Granitto, salvo se altri, censiti all' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio provinciale territorio, al foglio 11

particella 29, ha. 2.42.10, sem. 3, RD. Euro 56,27 RA. Euro 62,52

particella 30, ha. 1.69.60, sem. 2, RD. Euro 56,93 RA. Euro 48,18

particella 42, ha. 3.69.70, sem. 3, RD. Euro 85,92 RA. Euro 95,47

particella 43, ha. 0.35.30, sem. 2, RD. Euro 11,85 RA. Euro 10,03

particella 45, ha. 5.89.50, sem. 2, RD. Euro 197,89 RA. Euro 167,45

particella 55, ha. 0.25.00, sem. 2, RD. Euro 8,39 RA. Euro 7,10

particella 56, ha. 10.51.40, sem. 2, RD. Euro 352,95 RA. Euro 298,65

dell'estensione di ha. 24.82.60, in forza della successione in morte di Granitto Michele, apertasi il 1° febbraio 2006 con testamento pubblicato con verbale in data 5 maggio 2006 a rogito notaio Aldo D'Agostino di Vasto, ivi registrato il 9 detti al n. 745, denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Larino e classificata al n. 65 vol. 19, fatta eccezione per le particelle 29, 30 e 45 del foglio 11, allo stesso pervenute, in ragione di un mezzo (1/2) per la successione



appena menzionata, ed in ragione del restante un mezzo (1/2),  
in forza dell'atto di donazione in data 23 marzo 2009 a rogito  
notaio Luigi Colavita di Larino, ivi registrato il 9 aprile  
2009 al n. 267, con la precisazione che la società "Lorietello  
Wind s.r.l.", c.f. 02171890037 è titolare del diritto  
di superficie sulla particella 55 del foglio 11,  
il tutto come meglio risulta dalle visure e nella planimetria  
che, in unica fascicolazione, si allegano al presente atto  
sotto la lettera "A", con area indicata da colore azzurro e  
perimetrata con tratto di colore rosso;



2) la Società, che svolge la propria attività nel settore della  
produzione elettrica da fonti rinnovabili e si occupa della  
costruzione e della gestione dei relativi impianti, ha individuato  
e quindi selezionato una porzione dei terreni di cui sopra in quanto  
da Essa ritenuta idonea alla realizzazione di un impianto agri-fotovoltaico  
della potenza fino a 50 Mwp, con la facoltà ove del caso della Società  
di estendere ulteriormente la potenza (da ora in poi l'"Impianto"),

tutto quanto sopra premesso

le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Oggetto della presente scrittura privata e durata

1.1 Il Concedente, nella sua qualità di proprietario esclusivo dell'Area,  
promette di costituire e concedere alla Società - che promette a sua volta  
di acquistare ed accettare - il diritto di superficie su una porzione dei  
citati terreni sulla

parte dell'Area di cui in premessa 1) affinché possa costruirvi e gestire l'Impianto, unitamente alle necessarie infrastrutture, con annesse servitù elettriche, di cavidotto e di passaggio di persone e mezzi, coerentemente alla normativa nazionale e regionale, e specificamente sulla porzione utilizzabile dei citati terreni per ha. 14.80.00, così come al netto dei vincoli paesaggistici, idrogeologici e di installabilità riscontrati alla data odierna, come meglio identificata nella mappa allegata (d'ora in avanti la porzione di terreni utilizzabile viene definita come l'"Area").

1.2 Al riguardo, la Società provvederà a comunicare al Concedente entro e non oltre la data del 30 luglio 2023 l'esatta estensione definitiva dell'Area utilizzabile (sulla quale potranno essere costituiti i diritti di cui sopra) che terrà conto del layout definitivo del progetto e dei vincoli presenti sui terreni in questione al fine di permettere alle Parti di frazionare e/o accorpare la suddetta Area. Le procedure per il frazionamento e/o accorpamento della Area potranno essere richieste ed eseguite, in accordo tra le Parti, anche su iniziativa del Concedente. Le spese relative al frazionamento e/o accorpamento delle particelle graveranno, interamente ed in ogni caso, sempre sulla Società anche se eventualmente anticipate dal Concedente, purché documentate.

1.3 La durata del diritto di superficie e del correlativo diritto di servitù di cavidotto e passaggio è pattuita in 30

(trenta) anni, prorogabili, alle stesse condizioni di cui alla presente scrittura privata, fino ad un massimo di 5 (cinque) anni ad insindacabile richiesta della Società con comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 6 (sei) mesi prima dello spirare del citato termine di 30 anni. In caso di comunicazione della richiesta di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare l'atto di proroga.

1.4 La durata di 30 anni incomincerà a decorrere dal giorno della stipula del Contratto Definitivo.

1.5 Le Parti si riservano, tuttavia, il diritto di rinegoziare nuove condizioni economiche alla scadenza naturale del Contratto Definitivo.

## Art. 2 - Autorizzazioni pre-contrattuali

2.1 Per il raggiungimento del fine di cui all'anzidetto art. 1, 1.1), il Concedente, autorizza e si impegna a cooperare con la Società (fornendo ogni supporto documentale a ciò necessario), sin da ora e nelle more della stesura del Contratto Definitivo di cui al successivo art. 8, affinché quest'ultima possa:

(i) Procedere con l'iter finalizzato all'autorizzazione per la realizzazione del costruendo Impianto sull'Area, ovvero all'ottenimento di permessi, licenze, concessioni, approvazioni, autorizzazioni, convenzioni, nulla osta e qualsiasi altro titolo, di qualunque natura o rango amministrativo, pubblico

o privato, necessari e/o opportuni, ai sensi delle leggi nazionali e/o regionali e/o regolamenti locali per la costruzione e successivo esercizio dell'Impianto, senza modificare la destinazione d'uso dell'Area che potrà essere modificata solo dopo la stipula del Contratto Definitivo, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative;

(ii) Procedere con l'iter per l'ottenimento del T.I.C.A. (Testo Integrato delle Connessioni Attive) ovvero del preventivo per la connessione dell'Impianto da parte del Gestore della rete elettrica nazionale, secondo le disposizioni di settore;

(iii) Ad effettuare tutte le attività propedeutiche al progetto dell'Impianto, quali rilievi, misurazioni e sondaggi, verifica di vincoli paesaggistici, idrogeologici ed altro, con spese a totale ed esclusivo carico della Società.

2.2 Le attività di cui sopra, essendo meramente propedeutiche alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, non prevedono il cambio di destinazione d'uso dell'Area, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

2.3 Nel caso in cui l'Area fosse interessata da problematiche ambientali, il Concedente provvederà prontamente a definire ed ottenere dalle competenti autorità le certificazioni di

collaudo e buon esito delle attività di bonifica già eseguite/in corso alla data odierna, nonché presterà, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, la propria collaborazione affinché la Società possa ottenere tutte le necessarie autorizzazioni ed approvazioni di natura ambientale connesse all'installazione ed esercizio dell'Impianto a seguito della stipula del Contratto Definitivo.

Art. 3 - Accesso all'area prima della stipula del Contratto Definitivo

3.1 Il Concedente autorizza la Società, a far data dalla stipula della presente scrittura, ad accedere all'Area, direttamente con proprio personale o tramite suoi delegati, compresi a titolo esemplificativo tecnici, operai e terzi dalla stessa autorizzati, per effettuare:

(i) Analisi urbanistiche, paesaggistiche, idrogeologiche ed ambientali, volte a verificare l'idoneità dell'Area per la realizzazione dell'Impianto, ivi inclusa la verifica di problematiche di natura ambientale che ne richiedano una preventiva bonifica da parte del Concedente;

(ii) Verifiche di assenza di gravami, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, iscrizioni e/o trascrizioni sull'Area pregiudizievoli per la Società quale futuro superficiario dell'Area medesima;

(iii) Verifiche circa la sussistenza delle condizioni tecniche di allacciabilità dell'Impianto alla rete elettrica;

(iv) Misurazioni, rilievi ed ogni altra attività di verifica necessaria e/o propedeutica agli iter amministrativi per ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore;

(v) Ogni altra attività connessa e/o consequenziale finalizzata ad ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore, nonché il T.I.C.A.

3.2 Gli accessi fisici all'Area avverranno previo accordo (anche meramente telefonico) e appuntamento con il Concedente che non dovrà essere irragionevolmente negato, ogni volta che si dovesse rendere necessario. La Società effettuerà tali accessi nel rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto presso il Terreno, ed eventuali danni significativi alle colture arrecati a causa di detti accessi (dovuti ad esempio da attività di carotaggio, scavi o altre attività similari) saranno quantificati di volta in volta tra le Parti, anche mediante eventuale perizia di un tecnico di fiducia del Concedente e quindi indennizzati dalla Società.

3.3 Resta inteso che la Società verrà nel possesso dell'Area per i soli fini dell'uso e dell'attività d'impresa di cui all'art. 1 solo ed esclusivamente con la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

#### Art. 4 - Indennizzo

4.1 A conferma della serietà delle proprie intenzioni, la Società (a) ha corrisposto al Concedente l'importo di Euro

250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area oggi planimetrata (ovverosia della porzione di terreni utilizzabile considerato i vincoli esistenti), e (b) si impegna a corrispondere, nel termine appresso indicato, ulteriori Euro 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area individuata. Entrambi gli importi innanzi detti vengono corrisposti a titolo di indennizzo per l'impegno assunto dal Concedente alla stipula del presente contratto preliminare e del successivo Contratto Definitivo e come tali non verranno rimborsati alla Società dal Concedente, che li incamera a titolo definitivo, nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso sin da ora che detti importi non potranno in ogni caso mai essere imputati quale anticipo del corrispettivo finale né decurtati da esso quando si addiverrà alla stipula della stipula del Contratto Definitivo.

Il pagamento di quanto al precedente punto (b) dovrà essere effettuato entro 7 giorni dalla stipula del presente contratto in favore del Concedente mediante bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT 22 S 02008 41051 000400128757 intestato a GRANITTO Giuseppe presso la Unicredit S.p.A.

4.2 Le Parti convengono inoltre sin da ora che nel caso non si addivenga alla firma del Contratto Definitivo entro il 30 settembre 2024, a decorrere da oggi e sino alla stipula del

Contratto Definitivo, la Società corrisponderà al Concedente la somma di Euro 500,00 (cinquecento/00) per anno per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area da valersi a titolo di indennizzo per i mancati finanziamenti P.A.C. di cui al successivo art. 5, punti 5.6 e 5.7. Si conviene tra le Parti che tali somme non verranno rimborsate alla Società dal Concedente, che pertanto le incamererà a titolo definitivo nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Le somme a tal titolo corrisposte verranno invece computate come prezzo già versato nel caso si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo.

Art. 5 - Dichiarazioni e impegni del Concedente.

Il Concedente, fin d'ora, dichiara:

5.1 Di avere la piena ed esclusiva, legittima proprietà e disponibilità dell'Area, per legittima provenienza;

5.2 Che in relazione alla particella n. 55 del foglio 11, già precedentemente contrattualizzata con altra Società denominata "Loritello Wind s.r.l.", come innanzi meglio indicato, il Concedente ha ricevuto formale rinuncia da parte di detta Società alla costruzione dell'opera.

5.3 Che l'Area è libera da vincoli ed oneri, anche di natura fiscale o tributaria, ipoteche e servitù attive o passive, al netto delle servitù imposte da Gas e Luce, ogni altra iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole per la Società quale superficiario;

5.4 Che l'Area non è sottoposta a pignoramento, sequestro o altri diritti o gravami da parte di terzi, né oggetto di contenziosi;

5.5 Che l'Area è libera da persone e/o cose;

5.6 Che sull'Area non esistono vincoli, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante (ad eccezione di quelli di cui alla mappa allegata);

5.7 Che l'Area è attualmente oggetto dei sostegni P.A.C. (Politica Agricola Comune) e che, nelle more delle valutazioni della Società sulla fattibilità dell'Impianto come da termine di cui al successivo art. 8, 8.1, il Concedente dovrà necessariamente proporre domanda di ammissione alla nuova P.A.C. entro il 30 giugno 2023;

5.8 Che relativamente al punto che precede, in caso di stipula del Contratto Definitivo, sul Concedente incomberà la restituzione dei finanziamenti europei così ricevuti unitamente alle eventuali relative sanzioni, senza che alcuna responsabilità e/o onere possa essere addebitato alla Società;

5.9 Di avere conoscenza dell'utilizzo che la Società farà dell'Area nei limiti di quanto da essa Società dichiarato in premessa;

5.10 Si impegna a non porre in essere atti di disposizione ovvero di omissione inerenti all'Area che possano ostacolare, pregiudicare o intralciare la costituzione e l'esercizio dei

diritti di superficie e servitù oggetto della presente scrittura;

5.11 Che, in caso di eventuali ed oggi non conosciute procedure espropriative sull'Area, ad iniziativa di terzi, si impegnerà ad informare tempestivamente la Società;

5.12 Di essere consapevole e conscio che gli impianti e le opere che verranno realizzate sull'Area dalla Società, saranno di esclusiva proprietà della Società stessa;

5.13 Qualora la Società dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni da parte della P.A. ed Enti competenti, il T.I.C.A. e ogni altro atto, propedeutico e necessario, alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto - fin da ora - di autorizzare la Società a realizzare tutti i manufatti e le opere necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dello stesso, quali cabine elettriche, strutture funzionali al cantiere ecc., nel rispetto dei regolamenti urbanistici comunali vigenti, nonché delle normative nazionali e regionali applicabili;

5.14 Si impegna a sottoscrivere tutti gli atti, le dichiarazioni di consenso e le domande necessarie rivolte alla P.A. e agli Enti competenti, opportunamente predisposte a cura, nonché ad esclusiva e totale spesa della Società, per l'ottenimento di qualunque provvedimento autorizzativo, nulla osta o assenso, comunque denominato, che si rendesse necessario per la realizzazione e la gestione dell'Impianto. Si impegna al-

trèsì a cooperare e collaborare con la Società per l'espletamento degli iter autorizzativi e concessori presso Enti pubblici e privati, per quanto di sua competenza, non ostacolando in alcun modo tali attività, ivi incluso la sottoscrizione di ogni atto relativo all'accatastamento e frazionamento dell'Area e l'esecuzione di trascrizioni, annotazioni e formalità che si rendessero necessarie in virtù della presente scrittura privata;

5.15 Si impegna a non compiere alcuna attività od opera sull'Area che possa intralciare l'esecuzione dei lavori di realizzazione e manutenzione dell'Impianto;

5.16 Qualora il Concedente violi gli obblighi di cui ai precedenti paragrafi, la Società sarà legittimata, previa messa in mora, a porre in essere ogni atto che in modo legittimo consenta di rimuovere quanto sia di ostacolo al libero esercizio dei propri diritti, nonché ad intimare la cessazione dei fatti lesivi ed il rimborso delle spese sostenute, salvo il risarcimento del maggior danno. Qualora tali eventi non siano imputabili e/o non riconducibili alla volontà del Concedente, nulla sarà dovuto alla Società da quest'ultimo a nessun titolo.

Art. 6 - Impegni della Società.

6.1 Qualora dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie e connesse, la Società si obbliga sin da ora a destinare l'Area al-

la costruzione, al mantenimento e alla gestione dello stesso, nel rispetto delle normative vigenti e di tutte le prescrizioni della P.A. ed Enti competenti, unitamente alla realizzazione ed al mantenimento delle opere connesse (cabina elettrica, elettrodotto, cavidotto, ecc.).

6.2 La Società si impegna a riconoscere al Concedente le servitù di passaggio eventualmente necessarie a quest'ultimo per l'accesso e la coltivazione delle residue aree di sua proprietà escluse dal progetto;

6.3 La Società assume il ruolo sostanziale di responsabile della costruzione e dell'esercizio dell'Impianto, assumendo su di sé, pertanto, tutti gli obblighi e gli oneri direttamente connessi con la conduzione e manutenzione dell'Impianto fotovoltaico, nei confronti di terzi e del Concedente, e manlevando quest'ultimo da ogni pretesa e domanda di terzi.

6.4 La Società impiegherà, nella realizzazione e nella gestione dell'Impianto, personale tecnicamente qualificato ed in misura sufficiente a garantire il buon funzionamento dello stesso e la sicurezza della gestione. A tal fine la Società garantirà anche i servizi di sicurezza, sorveglianza ed antintrusione e risponderà, pertanto, degli eventuali danni cagionati a terzi.

6.5 Il Concedente non assume responsabilità conseguenti a rapporti della Società con i suoi fornitori o prestatori d'opera.

6.6 La Società si impegna a non cambiare la destinazione d'u-

so dei terreni oggetto della presente scrittura privata prima della stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

6.7 Sono ad esclusivo carico della Società tutte le spese, le imposte e le tasse incluse quelle comunali (IMU, TARI, ecc) relative ai terreni costituenti l'Area oggetto del presente contratto e del Contratto Definitivo.

6.8 Al termine dell'esercizio dei trenta anni o - in caso di proroga come innanzi convenuto, la Società si impegna a restituire al Concedente l'intera Area oggetto del presente contratto e del futuro Contratto Definitivo, ripristinando lo stato attuale dei luoghi, con diritto di asportare tutte le opere e/o manufatti realizzati sopra e sotto il suolo. Il tutto ad esclusive cure e spese della Società.

6.9 A garanzia del ripristino, la Società si impegna sin da ora a consegnare al Concedente, entro 15 giorni dalla relativa emissione, copia della polizza fideiussoria che verrà emessa a favore della Regione Molise all'atto di avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto, così come previsto dalla Normativa Regionale.

6.10 La Società, a mezzo di cui sopra, dichiara di essere a conoscenza di quanto dichiarato dal Concedente al precedente articolo 5.2.

Art. 7 - Cause di risoluzione del presente Contratto

7.1 Le Parti concordano che il presente contratto si intende consensualmente ed inderogabilmente risolto e sciolto ab origine anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1356 c.c., ovvero come se non fosse mai stata sottoscritto, esonerando esse Parti da ogni ulteriore incombenza, obbligo o indennità, ivi compreso quello di sottoscrivere il successivo Contratto Definitivo, qualora si dovesse verificare anche una sola delle seguenti condizioni;

(i) La Società dovesse riscontrare problematiche di natura tecnico-ambientale o procedurale che, sulla base di una sua valutazione, non consentano la cantierabilità o l'allacciabilità alla rete elettrica dell'autorizzando Impianto;

(ii) La Società non dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni e/o licenze previste dalla normativa di settore vigente per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto;

(iii) La Società non dovesse ottenere dal gestore della rete elettrica il necessario T.I.C.A. o preventivo di connessione e non dovesse approvarlo per qualsivoglia ragione entro 6 mesi dalla ricezione dello stesso;

(iv) La Società riscontrasse la non finanziabilità, per qualsivoglia motivo, del progetto di realizzazione dell'impianto;

(v) La necessità di apportare una significativa riduzione alla potenza dell'Impianto indicata in premessa a seguito di richieste da parte delle autorità competenti durante il proces-

so autorizzativo;

(vi) La mancata sottoscrizione degli altri contratti con i proprietari dei terreni ricadenti nell'area di, e necessari alla, realizzazione dell'Impianto (ove esistenti);

(vii) Qualora il Concedente, stando a quanto previsto dall'art. 4, del presente contratto, non dovesse ricevere il pagamento della somma una tantum in esso pattuita;

(viii) Fallimento della Società o della Società di gestione dell'impianto, ove costituita;

(ix) Violazione delle norme contrattuali riguardanti la mancata emissione della garanzia di cui all'art. 6, 6.8. (da fornire in copia anche al Concedente);

7.2 La Parte interessata dalla risoluzione dovrà notificare all'altra Parte la propria decisione di risolvere il presente contratto entro e non oltre 15 giorni dal verificarsi della condizione stessa.

7.3 Resta inteso che, il verificarsi di qualsivoglia condizione di risoluzione del presente contratto, non comporterà mai per il Concedente alcun obbligo di restituzione della somma corrisposta "una tantum" di cui all'art. 4.1 del presente contratto, essendo detta somma imputata per i soli impegni ed obblighi derivanti dal presente contratto. Resta altresì inteso e concordato tra le Parti che, ad eccezione dell'incameramento di tale somma, l'anticipata risoluzione del presente contratto al verificarsi di una delle condizioni di cui sopra

non comporterà alcun ulteriore obbligo di pagamento a qualsivoglia titolo di risarcimento, penalità e/o quant'altro dalla Società nei confronti del Concedente, in quanto di ciò si è tenuto espressamente conto nella conclusione del presente preliminare.

#### Art. 8 - Stipula del Contratto Definitivo

8.1 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato entro e non oltre 1095 (millecinque) giorni dalla data odierna, termine che potrà essere prorogato al massimo per ulteriori 365 (trecentosessantacinque) giorni su richiesta della Società. La stipula dell'atto notarile avverrà presso un Notaio che verrà designato dalla Società e previo invito formulato dalla stessa al Concedente con lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza di quest'ultimo ovvero via PEC e con preavviso di almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima della data di stipula. In caso di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare davanti al Notaio l'atto di proroga (o un nuovo contratto preliminare notarile da trascrivere).

8.2 Resta inteso che la Società - in ogni momento - potrà chiedere al Concedente la stipula anticipata del Contratto Definitivo con le modalità di cui al precedente comma 8.1.

#### Art. 9 - Diritto al raccolto ed immissione nel possesso

La Società verrà immessa nel possesso dell'Area solo con la

stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità e comunque dopo l'avvenuto raccolto dell'eventuale seminato sussistente nei terreni dell'area o - in alternativa - qualora sia impossibile non poter attendere il tempo del raccolto, attraverso il pagamento di un congruo ed adeguato indennizzo per le spese sostenute per i lavori di preparazione e semina nonché per il mancato raccolto. L'ammontare di tale indennizzo sarà valutato dalle Parti anche con eventuale ricorso a loro perito di fiducia.

Art. 10 - Corrispettivo per la superficie e servitù. Modalità di pagamento.

10.1 In caso di conclusione del Contratto Definitivo - fin da ora - si stabilisce che il canone annuale che la Società corrisponderà al Concedente, per la costituzione del diritto di superficie e servitù, sarà di Euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (ovverosia della porzione dei terreni effettivamente interessato dall'Impianto considerati i vincoli esistenti). La Società si riserva la facoltà di estendere la porzione dell'Area di cui sopra nel caso in cui, anche in virtù di verifiche ulteriori e più approfondite, dovesse essere possibile utilizzare ulteriori ettari di terreno. In tal caso, il corrispettivo dovrà essere calcolato sulla dimensione dell'Area effettivamente utilizzabile.

10.2 Il primo canone annuale verrà corrisposto dalla Società

al Concedente contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, al netto degli importi già eventualmente corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui all'art. 4.

10.3 I canoni annuali successivi al primo verranno corrisposti entro e non oltre la data di anniversario della stipula del Contratto Definitivo con accredito su conto corrente del Concedente, che verrà definitivamente comunicato al momento della stipula del Contratto Definitivo.

10.4 A partire dal secondo anno, il corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT, sempre purché positivo, dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedentemente.

10.5 In caso di ritardo di pagamento eccedente i 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del pagamento del canone annuo, la Società sarà obbligata a pagare oltre al canone dovuto anche gli interessi di mora al tasso del 4% annuo.

10.6 Quale alternativa a quanto previsto nei precedenti paragrafi 10.2 e 10.3, il Concedente, in occasione della stipula del Contratto Definitivo e non oltre tale occasione, avrà la facoltà di chiedere il pagamento del corrispettivo complessivo per la costituzione/trasferimento dei diritti di cui al paragrafo 10.1 sull'Area in tre rate, da pagarsi nel corso della durata del Contratto Definitivo, anziché il pagamento dei ratei annuali di cui sopra. In tal caso, il corrispettivo per

la costituzione dei diritti di cui all'art. 1 sarà pari ad Euro 1,550,00 (millecinquecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (ovverosia della porzione dei terreni effettivamente interessato dall'Impianto considerati i vincoli esistenti) da moltiplicarsi per 30 anni. Detto importo complessivo sarà versato in tre ratei alle seguenti scadenze:

- il primo rateo, pari al 30% del corrispettivo complessivo, da versarsi contestualmente alla stipulazione del Contratto Definitivo, al netto degli importi eventualmente già corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui al precedente art. 4;

- il secondo rateo, pari al 50% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data di inizio dei lavori dell'Impianto, che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente;

- la restante parte, pari al 20% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data del verbale di connessione, data che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente.

10.7 Il Concedente dovrà comunicare alla Società l'alternativa di corrispettivo e relative modalità di pagamento, come evidenziate dai suddetti paragrafi, che preferisce entro e non oltre la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

10.8 Ai soli fini fiscali, le Parti dichiarano che il corrispettivo totale è, pertanto, pari ad Euro 1.554.000,00 (unmi-

lione cinquecentocinquantaquattromila virgola zero zero).

Art. 11 - Garanzie e Assicurazioni.

11.1 La Società si impegna e si obbliga altresì a stipulare, entro l'avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto e dandone copia al Concedente, polizza assicurativa indennitaria all risks con primaria Compagnia Assicurativa con durata annuale o pluriennale a copertura dei danni che dovessero verificarsi durante la realizzazione e gestione dell'Impianto.

Art. 12 - Società di gestione.

12.1 La Società ha la facoltà di costituire una Società di Gestione, in forma di Società per Azioni o Società a Responsabilità Limitata, la quale subentra alla stessa in tutti gli obblighi e diritti connessi con la gestione dell'Impianto, derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto e/o dal Contratto Definitivo, senza necessità di approvazione o di autorizzazione da parte del Concedente.

Art. 13 - Disposizioni Urbanistiche

13.1 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 2001, il Concedente, consapevole delle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, dichiara che i terreni costituendo l'area oggetto della presente scrittura ricadono in zona agricola come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Rotello in data 31 gennaio 2023 allegato al presente contratto e che dalla data del rilascio ad

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

oggi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici.

Art. 14 - Cessione del Contratto Preliminare Notarile.

14.1 Il Concedente autorizza fin da ora la Società a cedere il presente Contratto Preliminare Notarile (anche nell'ambito della cessione di ramo di azienda) ad altra società di diritto italiano facente parte del medesimo gruppo della Società e costituita appositamente per la realizzazione e gestione dell'Impianto. Il Concedente potrà cedere il presente contratto unicamente in caso di trasferimento della proprietà dell'Area di cui alla presente scrittura.

14.2 Il Concedente, con la stipula del presente contratto, presta espresso consenso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1406 e 1407 c.c. alle cessioni di cui al precedente punto.

14.3 L'ingresso del terzo cessionario in luogo della cedente odierna Società potrà avvenire solo ed esclusivamente a condizione che il terzo cessionario accetti integralmente tutte le condizioni ed i termini del presente Contratto Preliminare Notarile e del futuro Contratto Definitivo.

14.4 In forza di quanto sopra, resta espressamente inteso tra le Parti che solo qualora il presente Contratto Preliminare Notarile o il Contratto Definitivo vengano ceduti dall'odierna Società ad altro soggetto terzo nel rispetto del punto

14.3, la cedente Società sarà considerata libera dalle obbligazioni nascenti dai predetti accordi.

Art. 15 - Cessione del terreno

15.1 Ove il Concedente dovesse alienare - medio termine - l'Area o frazione di essa oggetto della presente scrittura, fatte salve le disposizioni in materia, dovrà, preventivamente comunicarlo alla Società con lettera raccomandata a/r ovvero PEC perché essa Società possa esercitare il diritto di prelazione, salvo che non si tratti di donazione, successione o di vendita a parenti entro il terzo grado, i quali subentreranno negli stessi diritti ed obblighi del Concedente di cui alla presente scrittura e ai contratti successivi e si applicherà la medesima disposizione del precedente art. 14.3 in quanto compatibile. Tale comunicazione dal Concedente alla Società dovrà contenere, oltre al prezzo di acquisto, anche le condizioni di vendita.

15.2 Il Concedente avrà la facoltà di poter cedere il credito maturato col contratto definitivo anche ad istituti bancari e finanziari.

15.3 La Società avrà prelazione, a parità di condizioni, sull'acquisto dell'Area o frazione di essa da esercitarsi entro e non oltre 31 (trentuno) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 15.1 a mezzo lettera raccomandata a/r da inviarsi al Concedente al proprio indirizzo di residenza ovvero PEC.

Art. 16 - Spese di contratto, imposte, spese di registrazione e trascrizione.

A handwritten signature in black ink is located on the right side of the page, overlapping the text of article 15.1. To the right of the signature is a circular stamp, partially obscured, which appears to contain the word "ARRETRATI" around its perimeter.

I costi, le spese di progettazione, di intermediazione, di registrazione e gli oneri di trascrizione nei registri immobiliari del presente Contratto Preliminare Notarile e del Contratto Definitivo e di tutti gli altri eventuali atti necessari, unitamente agli onorari e spese notarili, saranno ad esclusivo carico della Società, così come anche le imposte relative all'Impianto ed alle opere connesse comprese quelle di cui al precedente art. 6, sub 6.3).

Art. 17 - Clausola di riservatezza



17.1 Ciascuna delle Parti riconosce il carattere confidenziale delle informazioni che entrambe si scambiano in ragione del presente contratto, dei termini e delle condizioni ivi contenute, impegnandosi a non divulgarle salvo nel caso in cui sia espressamente richiesto dalla legge, da eventuali ordini dell'autorità giudiziaria e/o amministrativa nonché dagli obblighi derivanti dall'esercizio di diritti di prelazione di cui all'art. 15 del presente contratto.

17.2 La Società avrà ad ogni modo la facoltà di esibire e concedere in copia il presente contratto ed i suoi allegati alle amministrazioni richiedenti per le esigenze connesse all'autorizzazione dell'Impianto e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

17.3 Entrambe le Parti avranno la facoltà di esibire il presente contratto ed i suoi allegati ad istituti bancari o finanziari in relazione al rilascio di finanziamenti e/o garan-

zie bancarie.

Art. 18 - Modifiche del contratto.

Qualunque modifica del presente contratto dovrà essere approvata dalle Parti solo ed esclusivamente con atto scritto firmato da un rappresentante delle Parti debitamente autorizzato.

Art. 19 - Allegati

Costituiscono parte integrante della presente scrittura privata:

- planimetria catastale dei terreni, con area indicata da colore azzurro e perimetrata con tratto di colore rosso, che evidenzia l'Area attualmente utilizzabile in considerazione dei vincoli ivi esistenti
- visure catastali dei terreni;
- certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Rotello in data 31 gennaio 2023.

Art. 20 - Trattamento dei dati personali

In ossequio a quanto disposto con Regolamento U.E. n. 679/2016 tutti i dati personali, anagrafici, societari e fiscali saranno trattati secondo i principi di correttezza, liceità e trasparenza sia in forma cartacea che elettronica. Con la firma del presente contratto le Parti esprimono dunque il reciproco consenso al trattamento dei rispettivi dati, sia personali che societari.

Art. 21 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni e/o notifiche, richieste e consentite

dalle disposizioni contenute nel presente contratto o comunque ad esso connesse, dovranno essere inviate mediante lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza del Concedente e all'indirizzo della sede legale della Società come in epigrafe specificate ovvero tramite PEC alle seguenti rispettive caselle PEC:

per il Concedente: granittogiuseppe@pec.it

per la Società: momentum.italy@legalmail.it

Ogni variazione di detti indirizzi dovrà essere immediatamente comunicata all'altra Parte contrattuale sempre tramite lettera raccomandata a/r o PEC.

Art. 22 - Foro Competente



22.1 Nel caso in cui dovesse sorgere una controversia in relazione al presente contratto, ivi inclusa ogni questione relativa alla sua esistenza, formazione, interpretazione, validità e cessazione, le Parti dovranno cercare, innanzitutto, di definire bonariamente detta controversia per mezzo di accordo amichevole. A tal fine, ciascuna delle Parti dovrà inviare una comunicazione scritta all'altra Parte informandola della propria intenzione di definire bonariamente la controversia.

22.2 Qualora le Parti non riescano a risolvere la controversia in via bonaria entro 60 giorni dalla comunicazione scritta, o altro ulteriore periodo concordato per iscritto tra le Parti, le eventuali controversie inerenti il presente Contratto Preliminare Notarile ed il Contratto Definitivo, saranno

di esclusiva competenza del giudice ordinario del Foro di Roma.

Art. 23 - Rinvio

Per quanto non espressamente disposto e previsto nel presente contratto, si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Codice Civile ed a tutte quelle vigenti in materia.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano espressamente i seguenti articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Campobasso, 13 febbraio 2023

f.to: GRANITTO Giuseppe, LEONE Luca Oliviero

Repertorio n. 9015

Raccolta n. 6980

Attesto io sottoscritto Nicola Pilla, notaio in Campobasso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, che GRANITTO Giuseppe, c.f. GRN GPP 64B20 L505F, nato ad Ururi (CB) il 20 febbraio 1964, residente in Ururi (CB) alla via Marconi n. 13, coniugato in regime di separazione dei beni, e LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, in qualità di procuratore della società "IBERNORDIC ITALIA S.r.l.", con sede in Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 11361470963, a tanto autorizzato con delibera dell'Amministratore Unico del 10 febbra-

io 2023, della cui identità personale sono io Notaio certo,  
da me ammoniti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76  
del D.P.R. 445/2000, sulle pene e sulle responsabilità previ-  
ste dalla legge per i rei di dichiarazioni mendaci, hanno fir-  
mato in calce all'atto che precede, ai suoi allegati ed a mar-  
gine dei fogli intermedi, in mia presenza e vista, previa let-  
tura da me datane agli stessi, unitamente agli allegati, alle  
ore diciannove.

Campobasso, nel mio studio alla via Garibaldi n. 5

addì, tredici febbraio duemilaventitre

f.to: Nicola Pilla notaio



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

**Entrate**  
 Direzione Provinciale di Campobasso  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di ROTELLO (H589) provincia CAMPOBASSO
<b>Soggetto individuato</b>	<b>GRANITTO Giuseppe (CF: GRNGPP64B20L505F) nato a URURI (CB) il 20/02/1964</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	15	78		-	SEMINATIVO 02	3 00 00		Dominicale Euro 100,71 Lire 195.000	Agrario Euro 85,22 Lire 165.000	FRAZIONAMENTO del 01/06/2001 Pratica n. 81668 in atti dal 01/06/2001 (n. 81668.1/2001)

**Totale: Superficie 3.00.00 Redditi: Dominicale Euro 100,71 Agrario Euro 85,22**

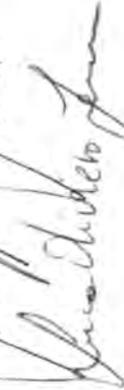
#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N. 1 GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964	DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE GRNGPP64B20L505F*
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
Atto del 29/07/2013 Pubblico ufficiale RENATO DI BIASI Sede TORREMAGGIORE (FG) Repertorio n. 48753 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6472.1/2013 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 26/08/2013	

#### 2. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	15	86		-	SEMINATIVO 02	25 00		Dominicale Euro 8,39	Agrario Euro 7,10	FRAZIONAMENTO del 26/10/2009 Pratica n. CB0232822 in atti dal 26/10/2009 presentato il 26/10/2009 (n. 252822.1/2009)

**Totale: Superficie .25.00 Redditi: Dominicale Euro 8,39 Agrario Euro 7,10**



Progr. n. 6930  
 Allegato "A"

**Visura attuale sintetizzata per soggetto**  
Situazione degli atti affermatizzati al 09/02/2023

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964	GRNGPP64B20L505F*	(1T) Proprietà per l'area 1/1 bene personale
2	GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964	GRNGPP64B20L505F*	(1) Proprietà 1000/1000
3	LORTIELLO WIND S.R.L.	02171890037*	(6) Superficie 1/1

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 24/11/2009 Pubblico ufficiale COLAVITA LUIGI Sede LARINO (CB) Repertorio n. 33694 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9965.1/2009 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 23/12/2009

**3. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	15	87	-	-	SEMINATIVO 02	4 02 70		Euro 135,19 Euro 114,39	FRAZIONAMENTO del 26/10/2009 Pratica n. CB0232822 in atti dal 26/10/2009 presentato il 26/10/2009 (n. 232822.1/2009)	

Totale: Superficie 4.02.70 Redditi: Dominicale Euro 135,19 Agrario Euro 114,39

**Intestazione degli immobili indicati al n.3**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964	GRNGPP64B20L505F*	(1) Proprietà 1000/1000

**DATI DERIVANTI DA** FRAZIONAMENTO del 26/10/2009 Pratica n. CB0232822 in atti dal 26/10/2009 presentato il 26/10/2009 (n. 232822.1/2009)

**4. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	11	42	-	-	SEMINATIVO 03	3 69 70		Euro 85,92 Lire 166.365 Euro 95,47 Lire 184.850	Impianto meccanografico del 19/03/1977	
2	11	43	-	-	SEMINATIVO 02	35 30		Euro 11,85 Lire 22.945 Euro 10,03 Lire 19.415	Impianto meccanografico del 19/03/1977	

Totale: Superficie 4.05.00 Redditi: Dominicale Euro 97,77 Agrario Euro 105,50

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964	GRNGPP64B20L505F*	(1) Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/02/2006 Pubblico ufficiale D'AGOTINO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 32070 - UR Sede LARINO (CB) Registrazione Volume 19 n. 65 registrato in data 16/07/2008 - SUCCESSIONE DI GRANITTO MICHELE Voltura n. 9086.1/2008 - Pratica n. CB0241555 in atti dal 19/10/2009			

### 5. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	15	79	-	SEMINATIVO 02	1 00 80		Euro 33,84 Lire 65.520	Euro 28,63 Lire 55.440	FRAZIONAMENTO del 01/06/2001 Pratica n. 81668 in atti dal 01/06/2001 (n. 81668.1/2001)	

**Totale: Superficie 1.00,80 Redditi: Dominicale Euro 33,84 Agrario Euro 28,63**

### Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964	GRNGPP64B20L505F*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 02/03/2011 Pubblico ufficiale COLAVITA LUIGI Sede LARINO (CB) Repertorio n. 35223 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 2359.1/2011 Reparto PT di CAMPOBASSO in atti dal 30/03/2011			

### 6. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	11	56	-	SEMINATIVO 02	10 51 40		Euro 352,95	Euro 298,65	FRAZIONAMENTO del 21/10/2009 Pratica n. CB0230009 in atti dal 21/10/2009 presentato il 21/10/2009 (n. 230009.1/2009)	

**Totale: Superficie 1061,40 Redditi: Dominicale Euro 352,95 Agrario Euro 298,65**

*Giuseppe Granitto*  
*Michele Voltura*

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

**Intestazione degli immobili indicati al n.6**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANITTO Giuseppe nato a URLURI il 20/02/1964	GRNGPP64B30I.505F*	(1) Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	FRAZIONAMENTO del 21/10/2009 Pratica n. CB0230009 in atti dal 21/10/2009 presentato il 21/10/2009 (n. 230009 L.2009)		

**7. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	15	2	-	-	SEMINATIVO 01	1 36 10		Euro 63,26 Lire 122.490	Euro 42,17 Lire 81.660	Impianto meccanografico del 19/03/1977	

**Totale: Superficie 1.36.10 Redditi: Dominicale Euro 63,26 Agrario Euro 42,17**

**Intestazione degli immobili indicati al n.7**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANITTO Giuseppe nato a URLURI il 20/02/1964	GRNGPP64B30I.505F*	(1) Proprietà 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 26/02/1998 Pubblico ufficiale GIUSEPPE CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 39090 - Voltura n. 1785.2/1998 in atti dal 01/11/1998		

**8. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	11	29	-	-	SEMINATIVO 03	2 42 10		Euro 56,27 Lire 108.945	Euro 62,52 Lire 121.050	Impianto meccanografico del 19/03/1977	
2	11	30	-	-	SEMINATIVO 02	1 69 60		Euro 56,93 Lire 110.240	Euro 48,18 Lire 93.280	Impianto meccanografico del 19/03/1977	
3	11	45	-	-	SEMINATIVO 02	5 89 50		Euro 197,89 Lire 383.175	Euro 167,45 Lire 324.225	Impianto meccanografico del 19/03/1977	

**Totale: Superficie 10.01.20 Redditi: Dominicale Euro 311,09 Agrario Euro 278,15**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

#### Intestazione degli immobili indicati al n.8

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964		GRNGPP64B20L505F*		(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 23/03/2009 - ISTAN.101832/17 RETT. INTESTAZ. Voltura n. 6066.1/2017 - Pratica n. CB0101839 in atti dal 18/09/2017					

#### 9. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	15	51	-	SEMINATIVO 01	56 10		Euro 26,08 Lire 50.490	Euro 17,38 Lire 33.660	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1998 in atti dal 01/11/1998 (n. 1785.1/1998)	Annotazione

#### Immobile 1: Annotazione: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Totale: Superficie .56.10 Redditi: Dominicale Euro 26,08 Agrario Euro 17,38

#### Intestazione degli immobili indicati al n.9

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		GRANITTO Giuseppe nato a URURI il 20/02/1964		GRNGPP64B20L505F*		(1) Proprietà 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/02/1998 Pubblico ufficiale GIUSEPPE CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 39090 - Voltura n. 1785.1/1998 in atti dal 01/11/1998					

#### 10. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	11	55	-	SEMINATIVO 02	25 00		Euro 8,39	Euro 7,10	FRAZIONAMENTO del 21/10/2009 Pratica n. CB0230009 in atti dal 21/10/2009 presentato il 21/10/2009 (n. 230009.1/2009)	

Totale: Superficie .25.00 Redditi: Dominicale Euro 8,39 Agrario Euro 7,10

  
 N.C.



# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

### Intestazione degli immobili indicati al n.10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANITTO Giuseppe nato a URCURI il 20/02/1964	GRNGPP64B20L505F*	(1T) Proprietà per l'area 1/1 in regime di separazione dei beni
2	GRANITTO Giuseppe nato a URCURI il 20/02/1964	GRNGPP64B20L505F*	(1) Proprietà 1/1
3	LORITELLO WIND S.R.L.	02171890037*	(6) Superficie 1/1

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 24/11/2009 Pubblico ufficiale COLAVITA LUIGI Sede LARINO (CB) Repertorio n. 33693 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9962.1/2009 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 23/12/2009

**Totale Generale: Superficie 35,03,30 Redditi: Dominicale Euro 1.137,67 Agrario Euro 984,29**

Unità immobiliari n. 13

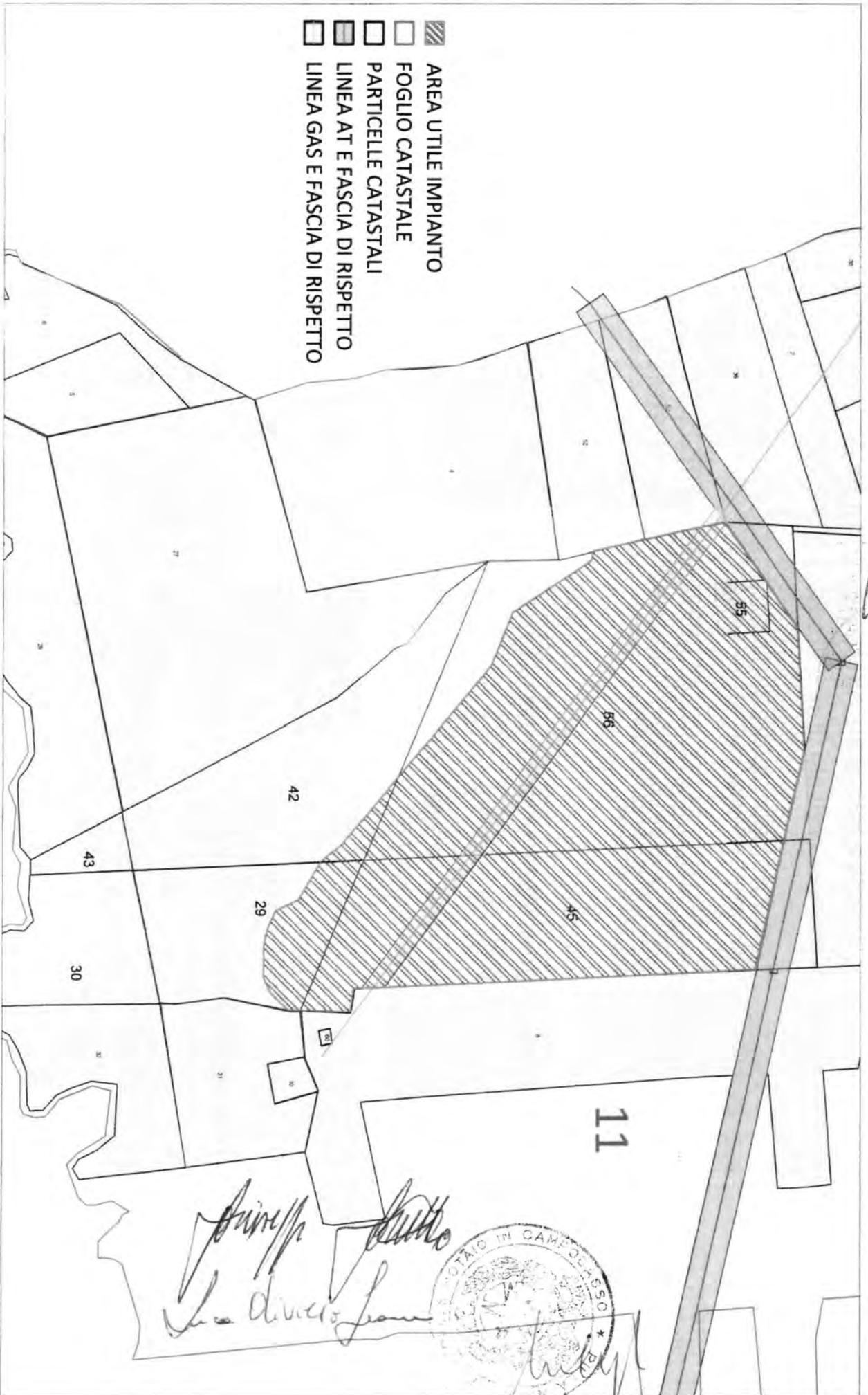
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



-  AREA UTILE IMPIANTO
-  FOGLIO CATASTALE
-  PARTICELLE CATASTALI
-  LINEA AT E FASCIA DI RISPETTO
-  LINEA GAS E FASCIA DI RISPETTO



*hyl*  
 1/2011  
 CAMPOBASSO

*Luca Di Marco*  
*Luca Di Marco*



Progr. n. 6380  
Allegato • B •

## COMUNE DI ROTELLO

Provincia di Campobasso



Corso Umberto I, n. 90 - 86040 Rotello (CB)  
Cod. Fisc. 81000250704 - P. IVA 00143430700  
Tel. 0874-839131 - Fax 0874-839640  
P.e.c.: [comunerotello-cb@pec.leonet.it](mailto:comunerotello-cb@pec.leonet.it)  
AREA TECNICA - Email: [ufficiotecnicoerotello@gmail.com](mailto:ufficiotecnicoerotello@gmail.com)



### OGGETTO: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

(Ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001)

Riferimento Presentazione Pratica - Protocollo Generale n.	423	del	27/01/2023
N. Registro	10	Del 31/01/2023	Diritti di Segreteria € 30,00

#### IL DIRIGENTE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Con riferimento alla richiesta presentata dalla S.V. agli atti di questo ufficio, con atto registrato al protocollo sopraindicato, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA del terreno, attualmente contraddistinto al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di ROTELLO (CB) dai seguenti dati:

Richiedente	Foglio n.	Particella n.
Granitto Giuseppe	11	29,30,42,43,45,55,56

- Visti gli atti d'ufficio;  
Viste le norme di attuazione del P. d. F. attualmente in vigore;  
Viste le rappresentazioni planimetriche degli strumenti urbanistici comunali;

Individuata sugli elaborati del Programma di Fabbricazione Comunale l'ubicazione del terreno indicato in premessa, in base alla documentazione ed agli elementi riportati sulla domanda stessa:

### CERTIFICA

Che i terreni sotto indicati :

Foglio n.	Particella n.
11	29,30,42,43,45,55,56

sono compresi in zona omogenea "E - Agricola" del vigente Programma di Fabbricazione e per esso sono previsti i seguenti indici urbanistici:

#### ZONA OMOGENEA "E - Agricola":

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,10;
- Rapporto di copertura max mq/mq 0,10;
- Altezza max: mt. 7,50;
- Numero dei piani: 2;
- Superficie minima del lotto: mq 3000;
- Distacco minimo dagli edifici: in assoluto mt 10,00;
- Distacco minimo dai confini: in assoluto mt 5,00;
- Tipologie edilizie consentite: isolate; Note: l'indice di fabbricabilità fondiaria va distinto in 0,03 mc/mq per la residenza e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli (stalle, fienili, magazzini, ecc.);

ed, inoltre, **AVVERTE:**

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati;

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3 - 2° periodo, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Rotello, li 31.01.2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Sig. Massimo Marmorini



Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto copia del presente

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ Firma del Richiedente \_\_\_\_\_

Copia conforme all'originale

Campobasso li 1 MARZO 2023



Dr. NICOLA PILLA

NOTAIO

Sede: Via Garibaldi n. 5 -  
86100 Campobasso

Uff. sec. Corso Roma n. 61 - Casacalenda

Tel. 0874/484018 - 65919 - 841500

Fax 0874/65919

Cod. Fisc. PLL NCL 77D24 B519V

Partita IVA 01747050704

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI TERRENI

Con il presente contratto preliminare (di seguito, il "Contratto") stipulato in Campobasso, in data 26 aprile 2023

Repertorio n. 9316

TRA

Raccolta n. 7221

(1) la signora CIAVARELLA Mariaceleste, nata a Termoli (CB)

il 6 agosto 1986, residente in Termoli (CB), via Po n. 22,

REGISTRATO A CAMPOBASSO

cod. fisc. CVR MCL 86M46 L113N, di stato civile libero (di se-

IL 9 MAGGIO 2023

guito il "Promittente Venditore o Venditore"), da una parte

AL N. 1682 SERIE 1T

E

(2) "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via San-

t'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscri-

zione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi

12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., d'ora in

poi "Società", in persona dell'Amministratore Unico e legale

rappresentante LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B,

nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, domiciliato per la ca-

rica presso la sede sociale, munito dei necessari poteri (di

seguito, la "Società"), dall'altra parte

il Venditore e la Società, congiuntamente, denominati le "Par-

ti" o, singolarmente, la "Parte".

PREMESSO CHE:

A) la Società opera nel campo della produzione, distribuzione

e vendita di energia elettrica a mezzo di impianti di genera-

zione fotovoltaica e dispone, direttamente e/o tramite altre

società del gruppo, delle capacità e dell'esperienza necessa-

rie per lo sviluppo e gestione di impianti fotovoltaici;

B) la Società è in procinto di richiedere - direttamente ovvero tramite altra società del gruppo di diritto italiano - tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione di un impianto fotovoltaico della potenza fino a 50 MWp, con la facoltà, ove del caso, della Società di estendere ulteriormente la potenza, da realizzarsi nel Comune di Rotello (CB), costituito da moduli fotovoltaici, cabine elettriche, tutte le relative strutture, cavidotto, impianti ed opere accessorie (di seguito, l' "Impianto");

C) il Venditore è proprietario esclusivo, in forza della successione in morte di Salvatore Incoronata, apertasi il 9 marzo 2013 con testamento pubblicato con verbale a rogito notaio Giuseppe Cariello di Termoli del 14 marzo 2013, denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli e classificata al n. 185 vol. 9990, degli appezzamenti di terreno siti nel comune di Rotello (CB), alla contrada Ceppetò Vecchio, confinanti con proprietà Pece, proprietà Salvatore e proprietà Granitto, salvo se altri, censiti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rotello, al foglio 10, particella 90, ha. 1.15.00, sem. 2, RD. Euro 38,61 RA. Euro 32,67, particella 91, ha. 0.76.40, sem. 2, RD. Euro 25,65 RA. Euro 21,70, e particella 92, ha. 1.04.06, sem. 2, RD. Euro 34,93 RA. Euro 29,56, ed ha. 0.01.34, pascolo 2, RD. Euro 0,05 RA. Euro 0,03, ed al foglio 11, particella 52, ha. 1.65.70, sem. 2,



RD. Euro 55,62 RA. Euro 47,07, fatte comunque salve migliori  
coerenze catastali, adibito a seminativo; l'intera area di  
cui sopra ha un'estensione complessiva di circa ettari  
4.45.00, al netto della riduzione di ettari 0.17.50 interes-  
sante la particella 52 già oggetto di prossimo passaggio di  
linea aerea di alta tensione, di cui la Società Promittente  
Acquirente è a conoscenza. Pertanto l'area oggetto della pro-  
messa compravendita è individuata graficamente nella planime-  
tria allegata al presente Contratto quale "Allegato 1" (di se-  
guito, il "Mappale");

D) la Società è interessata all'acquisto dei citati terreni,  
come di seguito meglio precisato, con le modalità di cui al  
presente Contratto, per la realizzazione dell'Impianto, onde  
il Venditore dichiara di essere disposto a vendere i terreni  
in parola, ai seguenti termini e condizioni.

Tutto quanto sopra premesso, che unitamente agli Allegati for-  
ma parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le  
Parti, come sopra identificate e rappresentate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

#### ARTICOLO 1

##### CONSENSO ED OGGETTO

1.1 Il Venditore si impegna a trasferire a favore della Socie-  
tà, la quale si impegna ad acquistare, i terreni di cui alla  
premessa C) che precede per la costruzione sugli stessi del-  
l'Impianto, e specificamente sui terreni estesi complessiva-

mente ettari quattro, are sessantadue e centiare cinquanta (ha. 4.62.50), identificati nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rotello, come segue:

foglio 10, particella 90, ha. 1.15.00, sem. 2, RD. Euro 38,61 RA. Euro 32,67, particella 91, ha. 0.76.40, sem. 2, RD. Euro 25,65 RA. Euro 21,70, e particella 92, ha. 1.04.06, sem. 2, RD. Euro 34,93 RA. Euro 29,56, ed ha. 0.01.34, pascolo 2, RD. Euro 0,05 RA. Euro 0,03, e foglio 11, particella 52, ha. 1.65.70, sem. 2, RD. Euro 55,62 RA. Euro 47,07, al netto della riduzione di circa ettari 0.17.50 già oggetto di prossimo passaggio di linea aerea di alta tensione, il tutto così come graficamente individuato all'interno del Mappale di cui all'Allegato 1 da un'area contornata con colore rosso.

## ARTICOLO 2

### DIRITTI ED OBBLIGHI DELLE PARTI

#### 2.1 Il Promittente Venditore:

(I) dichiara di avere la piena e legittima proprietà e disponibilità dei Terreni, che i Terreni sono attualmente destinato a seminativo e che gli stessi sono liberi e sgombri da persone, loro dimore, beni e manufatti di qualsivoglia natura ed in ogni caso liberi da pesi, gravami e/o diritti di terzi, ovvero sia da ogni effettivo vincolo, privilegio, iscrizione, e/o trascrizione pregiudizievoli per la Società quale futuro acquirente;

(II) si impegna ad astenersi dal porre in essere qualsiasi a-

zione (anche di costruzione) e/o omissione che possa ostacolare, pregiudicare o intralciare l'acquisto e l'utilizzo dei Terreni ai sensi del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo;

(III) rilascia espressa autorizzazione e delega alla Società o ai suoi aventi causa per predisporre e sottoscrivere la documentazione catastale che sarà necessaria per identificare catastalmente l'effettiva estensione dei Terreni che sarà oggetto di vendita. Resta inteso che nessun costo sarà a carico del Venditore per l'espletamento di tali attività;

(IV) si impegna a consentire, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, previa comunicazione scritta da parte della Società al Venditore con un preavviso di almeno 7 giorni, l'accesso ai Terreni da parte della Società, dei suoi delegati, compresi, a titolo esemplificativo, tecnici, operai, contraenti della stessa e da questa autorizzati ad eseguire le attività tecniche e progettuali relative all'Impianto. In caso di attività di carotaggio, scavi o attività similari che dovessero avere invece un impatto significativo sulle coltivazioni di volta in volta esistenti sui Terreni, la Società dovrà invece concordare il relativo accesso con il Venditore, in modo tale da coordinare le relative attività con la natura o fase delle colture in atto. La Società effettuerà tali attività nel rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto presso i Terreni, e si farà carico, pertanto, di eventuali

danni cagionati alle colture nell'espletamento di dette attività;

(V) il Venditore consente e si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, a cooperare con la Società (fornendo ogni supporto documentale a ciò necessario) al fine dell'ottenimento, da parte della Società, di tutte le necessarie autorizzazioni e/o approvazioni, ivi incluse quelle di natura paesaggistica e/o ambientale, connesse alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto (ivi incluse le opere di connessione).

## 2.2 La Società:

(I) qualora il Venditore violi gli obblighi di cui al precedente Articolo 2.1, sarà legittimata, previa messa in mora, a porre in essere ogni atto che in modo legittimo consenta di rimuovere quanto sia di ostacolo al libero esercizio dei propri diritti, nonché ad intimare la cessazione dei fatti lesivi ed il rimborso delle spese sostenute, salvo il risarcimento del maggior danno;

(II) non potrà modificare lo stato dei luoghi né costruirvi manufatti od opere prima della sua immissione nel possesso nell'Area e comunque prima della stipula del Contratto Definitivo;

(II) in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo di cui infra, dovrà in ogni caso ripristinare lo stato dei luoghi riportandolo allo stato attuale, con diritto di asportare tutte le opere e/o manufatti ivi realizzati;

(III) è a conoscenza della circostanza che parte della particella 52 del foglio 11, sarà oggetto di attraversamento di una linea elettrica di alta tensione, pertanto l'area interessata non sarà considerata oggetto del presente contratto.

### ARTICOLO 3

#### ACCESSO ALL'AREA PRIMA DELLA STIPULA DEL

#### CONTRATTO DEFINITIVO

#### DIRITTO AL RACCOLTO

#### IMMISSIONE NEL POSSESSO

3.1 Il Promittente Venditore autorizza la Società, a far data dalla stipula del presente contratto, ad accedere all'Area, direttamente con proprio personale o tramite suoi delegati, compresi a titolo esemplificativo tecnici, operai e terzi dalla stessa autorizzati, per effettuare quanto già indicato al punto IV dell'art. 2.1.

3.2 Gli accessi fisici all'Area avverranno previo accordo (anche meramente telefonico) e appuntamento con il Promittente Venditore che non dovrà essere irragionevolmente negato, ogni volta che si dovesse rendere necessario. La Società effettuerà tali accessi nell'assoluto rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto sui terreni, ed eventuali danni significativi arrecati alle colture a causa di detti accessi saranno quantificati di volta in volta tra le Parti, anche mediante eventuale perizia di un tecnico del Promittente Venditore e quindi indennizzati dalla Società.

3.3 Resta inteso che la Società verrà immessa nel possesso dell'Area solo ed esclusivamente con la sottoscrizione del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento dell'intero corrispettivo pattuito e comunque dopo l'avvenuto raccolto dell'eventuale seminato o coltura sussistente nei terreni dell'Area o, in alternativa - qualora fosse impossibile attendere il tempo del raccolto, attraverso il pagamento di un congruo ed adeguato indennizzo per le spese sostenute per i lavori di preparazione e di semina nonché per il mancato raccolto. L'ammontare di tale indennizzo sarà valutato dalle Parti anche con eventuale ricorso a loro perito di fiducia.

3.4 Le Parti convengono che il corrispettivo della vendita dei Terreni è pari ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila) per ogni ettaro e frazione di ettaro di Terreno, come verrà con esattezza identificato nel Contratto Definitivo, da versarsi alla data di stipula del Contratto Definitivo.

3.5 A conferma della serietà delle proprie intenzioni, la Società per l'impegno assunto dal Promittente Venditore ha corrisposto a questi l'importo di Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro, e, pertanto, Euro 1.112,50 (millecentododici/50centesimi) quale corrispettivo una tantum a titolo di indennizzo, e si impegna a corrispondere, entro il termine di cui appresso, ulteriori Euro 750,00 (settecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro, e, pertanto, ulteriori Euro 3.337,50 (tremilatrecento-

trentasette/50centesimi) sempre una tantum e sempre a titolo di indennizzo.

Si conviene tra le Parti che tali importi non verranno rimborsati dal Venditore alla Società, che pertanto li incamererà a titolo definitivo anche in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo, nonché in deroga a quanto previsto al successivo Articolo 4, né al momento della stipula del Contratto Definitivo detti importi potranno mai essere considerati in conto prezzo.

3.6 Il pagamento degli ulteriori Euro 3.337,50 (tremilatrecentotrentasette/50 centesimi) verranno corrisposti entro giorni 7 (sette) da oggi.

Il mancato pagamento della somma di cui sopra entro il termine suddetto, renderanno nulli i relativi contratti. Il pagamento della somma in parola dovrà essere eseguito in favore del Promittente Venditore mediante bonifico bancario alle coordinate di seguito specificate:

IT 90 U 02008 41133 000102614101 intestato alla signora CIAVARELLA Mariaceleste presso UNICREDIT S.p.A.

3.7 Le Parti convengono infine che nel caso non si addivenga alla firma del Contratto Definitivo entro il 30 aprile 2025, a decorrere da questa ultima data e sino alla stipula del Contratto definitivo di compravendita, la Società corrisponderà al Promittente Venditore l'ulteriore somma di Euro 500,00 (cinquecento/00) all'anno per ogni ettaro e frazione di etta-

ro oggetto del presente contratto sempre a titolo di indennizzo, non ripetibile e non imputabile in conto prezzo.

#### ARTICOLO 4

##### CONDIZIONE RISOLUTIVA DEL CONTRATTO

4.1 L'efficacia del presente Contratto Preliminare è risolutivamente condizionata:

(i) al mancato rilascio delle autorizzazioni necessarie alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto e delle relative opere di connessione; ovvero

(ii) alla mancata accettazione da parte della Società del preventivo di connessione alla rete per qualsivoglia ragione entro 9 mesi dalla ricezione di tale preventivo di connessione; ovvero

(iii) alla necessità di apportare una significativa riduzione alla potenza dell'Impianto indicata nella Premessa B) che precede (ovvero una significativa modifica al layout delle relative opere di connessione) a seguito di richieste da parte delle autorità competenti durante il processo autorizzativo.

4.2 In considerazione del fatto che dette condizioni sono stabilite nell'esclusivo interesse della Società, le Parti, al fine di evitare qualsivoglia dubbio, prendono atto e concordano che la Società avrà facoltà di rinunciare a far valere una delle suddette condizioni, se verificatasi. Tuttavia, la Società, qualora intendesse provocare la risoluzione del presente Contratto (e, pertanto, dell'obbligo di stipulare il Con-

tratto Definitivo) in ragione del verificarsi di una delle condizioni, si impegna a notificare al Venditore la propria decisione di risolvere il presente Contratto entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal verificarsi della condizione stessa.

4.3 Resta inteso e concordato tra le Parti che l'anticipata risoluzione del Contratto al verificarsi di una delle condizioni di cui all'Articolo 4.1 che precede non comporterà alcun ulteriore obbligo di pagamento a qualsivoglia titolo di risarcimento, penalità e/o quant'altro dalla Società nei confronti del Venditore, in quanto di ciò si è tenuto espressamente conto nella conclusione del presente Contratto, fatto salvo di quanto previsto all'art. 2, 2.1, IV.

#### ARTICOLO 5

##### STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

##### IMPOSTE, SPESE DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

5.1 Le Parti si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo per la vendita di cui al presente Contratto entro 1095 (mille-novantacinque) giorni da oggi; termine che potrà essere prorogato al massimo di ulteriori 180 (centottanta) giorni su richiesta della Società e che il Venditore accetta sin d'ora. Decorso tale ultimo termine, il Promittente Venditore dovrà ritenersi libero da ogni impegno nei confronti della Società, alla quale dovrà soltanto comunicare la propria volontà in tal senso. Resta inteso che la Società - in ogni momento - po-

trà chiedere al Promittente Venditore la stipula anticipata del Contratto definitivo con un preavviso di almeno 7 giorni lavorativi mediante invito a mezzo raccomandata a/r. A tal fine, le Parti si impegnano a comparire avanti a Notaio designato dalla Società e che verrà comunicato dalla Società al Venditore con un preavviso di almeno 7 giorni lavorativi. Le spese notarili, di registrazione e trascrizione del Contratto Definitivo saranno a carico della Società.

5.2 Le Parti dichiarano che la Società ha diritto di cedere nell'ambito di cessione di ramo d'azienda il presente Contratto, senza il preventivo consenso del Venditore, ad altra società di diritto italiano, che verrà costituita, controllata o comunque appartenente allo stesso gruppo della Società, previo avviso di almeno 10 (dieci) giorni dato per iscritto al Venditore. Il Venditore acconsente, sin da ora, alla cessione di cui sopra e, in tal caso, il cessionario acquisirà tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto.

5.3 I costi, le spese di progettazione, di registrazione e gli oneri di trascrizione nei registri immobiliari del presente Preliminare Notarile e del Contratto Definitivo e di tutti gli altri eventuali atti necessari, unitamente agli oneri e spese notarili, saranno ad esclusivo carico della Società.

#### ARTICOLO 6

##### DISPOSIZIONI URBANISTICHE

6.1 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. n.

380 del 2001, il Venditore, consapevole delle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci di cui all'Art. 76 del D.P.R. 445 del 2000, dichiara che i Terreni ricadono nella zona "E-Agricola" del Programma di Fabbricazione del Comune di Rotello, giusta certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 5 aprile 2023, che, a norma dell'art. 30 secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, si allega al presente atto sub "2", che a tutt'oggi non si sono verificate modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti e che i Terreno stessi non sono sottoposti al vincolo di cui al D.L. 30 agosto 1993 n. 332.

#### ARTICOLO 7

##### CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

7.1 Le Parti sono tenute ad osservare la più stretta confidenzialità e riservatezza in merito ai termini e condizioni del presente Contratto. In particolare, ciascuna delle Parti si impegna ad astenersi dalla divulgazione a terze parti sull'esistenza del presente Contratto e dalla diffusione delle informazioni ivi contenute senza il previo accordo scritto dell'altra Parte, fatto salvo il caso in cui la divulgazione sia prevista per legge ed ai fini dell'esercizio delle prelezioni agrarie dei confinanti.

7.2 La Società avrà ad ogni modo necessaria facoltà di esibire e concedere in copia il presente Contratto ed i suoi alle-

gati alle amministrazioni richiedenti per le esigenze connesse all'autorizzazione dell'Impianto e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

#### ARTICOLO 8

##### ELEZIONE DI DOMICILIO

##### RESPONSABILE DEL CONTRATTO

##### COMUNICAZIONI

8.1 Il Venditore elegge domicilio presso il proprio indirizzo pec: mariaceleste.ciavarella@messaggipec.it

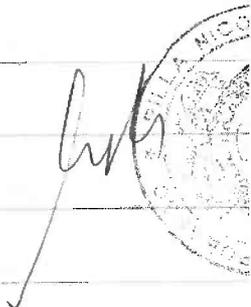
8.2 La Società elegge domicilio presso Via Variante di Cancelliera 2, 00072 Ariccia (RM), designando quale soggetto referente per ogni questione insorgenda relativamente all'esecuzione del presente Contratto l'Amministratore Unico, signor LEONE Luca Oliviero.

8.3 Tutte le comunicazioni da effettuarsi con riferimento al presente Contratto dovranno essere fatte in forma scritta a mezzo di e-mail PEC agli indirizzi appresso specificati. Dette comunicazioni avranno effetto a decorrere dall'effettiva ricezione dell'e-mail.

8.4 Le comunicazioni dovranno essere inviate ai seguenti indirizzi (o al differente indirizzo che ciascuna Parte potrà successivamente comunicare all'altra Parte per iscritto e nel rispetto delle modalità di cui sopra):

Se alla Società:

"CEPPETO SOLAR S.R.L."



Sede: Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3

Domicilio: Via Variante di Cancelliera 2, 00072, Ariccia (RM)

Alla c.a.: Sig. Luca Oliviero Leone

PEC: ceppetosolar@legalmail.it

Se al Venditore:

a mezzo messaggi di posta elettronica all'indirizzo PEC: mariaceleste.ciavarella@messaggipec.it

#### ARTICOLO 9

#### LEGGE APPLICABILE

#### RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

#### FORO COMPETENTE

9.1 Il presente Contratto è regolato ed interpretato ai sensi della legge italiana.

9.2 Nel caso in cui dovesse sorgere una controversia in relazione al presente Contratto, ivi inclusa ogni questione relativa alla sua esistenza, formazione, interpretazione, validità e cessazione, le Parti dovranno cercare, innanzitutto, di definire bonariamente detta controversia per mezzo di accordo amichevole. A tal fine, ciascuna delle Parti dovrà inviare una comunicazione scritta all'altra Parte informandola della propria intenzione di definire bonariamente la controversia.

9.3 Qualora le Parti non riescano a risolvere la controversia in via bonaria entro 60 giorni dalla comunicazione scritta, o altro ulteriore periodo concordato per iscritto tra le Parti, la controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva del

Foro di Roma.

## ARTICOLO 10

### DISPOSIZIONI FINALI

10.1 Il presente Contratto costituisce l'intero accordo contrattuale intervenuto tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso e supera e sostituisce qualsiasi altra precedente intesa, scritta o orale, tra le Parti in relazione al medesimo. Salvo quanto diversamente previsto nel presente Contratto, qualsivoglia modifica al Contratto sarà valida ed efficace tra le Parti solamente se concordata per iscritto e sottoscritta da un rappresentante delle Parti debitamente autorizzato.

10.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le disposizioni di cui al presente Contratto sono funzionalmente collegate ed inscindibilmente connesse tra loro, nell'interesse della realizzazione ed esercizio degli impianti di connessione dell'Impianto e che le stesse dovranno essere riflesse e specificate ulteriormente nel Contratto Definitivo. Qualora, per qualsiasi causa o motivo, una sola di esse dovesse risultare invalida o comunque priva di efficacia, le Parti faranno quanto in loro potere per conservare gli effetti del presente Contratto, salvi i rimedi di legge.

10.3 La rinuncia da una delle Parti a qualsiasi termine o condizione del presente Contratto, in qualsiasi caso, non può essere considerata o interpretata come una rinuncia a tale ter-

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to be an official seal or stamp, possibly from a legal or administrative office.

mine o condizione pro-futuro, o di qualsiasi successiva violazione dello stesso.

10.4 Per quanto non espressamente disposto e previsto nel presente contratto, si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Codice Civile ed a tutte quelle vigenti in materia.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti approvano espressamente i seguenti articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Campobasso, 26 aprile 2023

f.to: CIAVARELLA Mariaceleste, LEONE Luca Oliviero

Repertorio n. 9316

Raccolta n. 7221

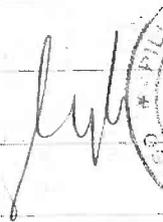
Attesto io sottoscritto Nicola Pilla, notaio in Campobasso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, che CIAVARELLA Mariaceleste, nata a Termoli (CB) il 6 agosto 1986, residente in Termoli (CB), via Po n. 22, cod. fisc. CVR MCL 86M46 L113N, di stato civile libero, e LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale, della cui identità personale sono io Notaio certo, da me ammoniti, ai sensi e per

gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle pene e sulle responsabilità previste dalla legge per i rei di dichiarazioni mendaci, hanno firmato in calce all'atto che precede ed a margine dei fogli intermedi, in mia presenza e vista, previa lettura da me datane agli stessi, unitamente all'allegato, alle ore diciotto.

Campobasso, nel mio studio alla via Garibaldi n. 5

addì, ventisei aprile duemilaventitre

f.to: Nicola Pilla notaio

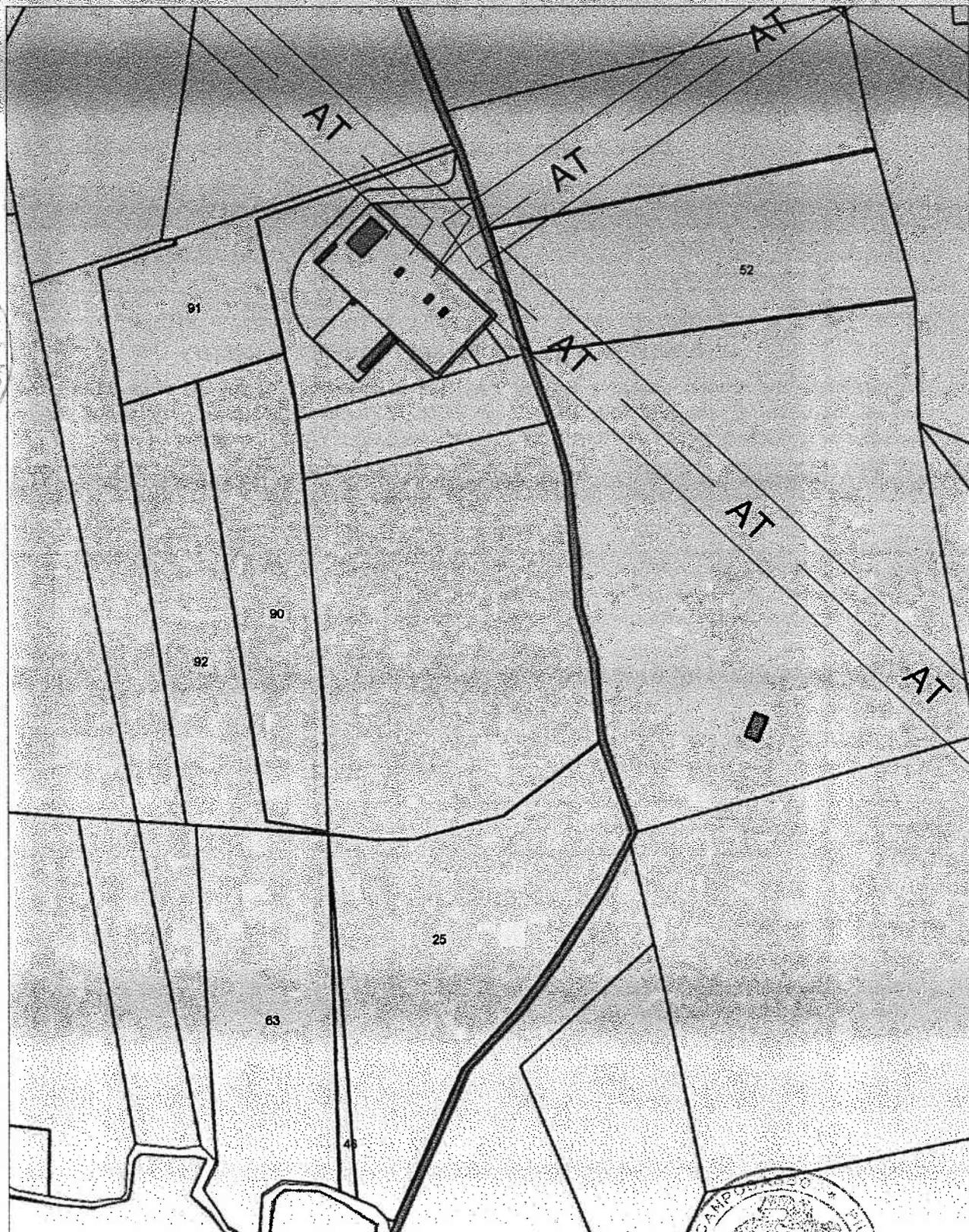
A handwritten signature in cursive script, likely of Nicola Pilla, is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO" and "NICOLA PILLA" around the perimeter, with a star in the center.

**Allegato 1**

Comune di Rotello (CB)

Foglio 10 - particelle 90,91,92 - Foglio 11, particella 52

Progr. n. 7224  
Allegato 1



Mario Cervantes  
Luca Diavero Leone





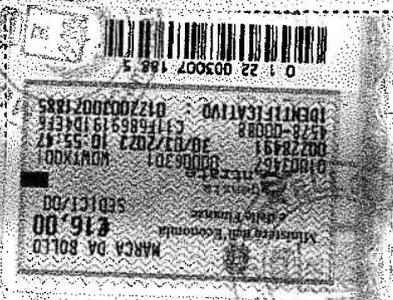
# COMUNE DI ROTELLO

Provincia di Campobasso

Corso Umberto I, n. 90 - 86040 Rotello (CB)  
Cod. Fisc. 81000250704 - P. IVA 00143430700  
Tel. 0874-839131 - Fax 0874-839640  
P.e.c.: [comunerotello-cb@pec.leonet.it](mailto:comunerotello-cb@pec.leonet.it)  
AREA TECNICA  
Email: [ufficiotecnicorotello@gmail.com](mailto:ufficiotecnicorotello@gmail.com)



Progr. n. 4221  
Allegato 2



OGGETTO: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA			
<i>(Ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001)</i>			
Riferimento Presentazione Pratica - Protocollo Generale n.	1642	del	3/04/2023
N. Registro	24	del 5/04/2023	Diritti di Segreteria € 30,00

## IL DIRIGENTE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Con riferimento alla richiesta presentata dalla S.V. agli atti di questo ufficio, con atto registrato al protocollo sopraindicato, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA dei terreni, attualmente contraddistinti al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di ROTELLO (CB) dai seguenti dati:

Richiedente	Foglio n.	Particella n.
FRATE GIUSEPPE	10	90-91-92
	11	52

- Visti gli atti d'ufficio;
- Viste le norme di attuazione del P. d. F. attualmente in vigore;
- Viste le rappresentazioni planimetriche degli strumenti urbanistici comunali;

Individuata sugli elaborati del Programma di Fabbricazione Comunale l'ubicazione dei terreni indicati in premessa, in base alla documentazione ed agli elementi riportati sulla domanda stessa:

## CERTIFICA

Che i terreni sotto indicati :

Richiedente	Foglio n.	Particella n.
FRATE GIUSEPPE	10	90-91-92
	11	52

sono compresi in zona omogenea "E - Agricola" del vigente Programma di Fabbricazione e per essi sono previsti i seguenti indici urbanistici:

### ZONA OMOGENEA "E - Agricola":

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,10;
- Rapporto di copertura max mq/mq 0,10;
- Altezza max: mt. 7,50;
- Numero dei piani: 2;
- Superficie minima del lotto: mq 3000;
- Distacco minimo dagli edifici: in assoluto mt 10,00;
- Distacco minimo dai confini: in assoluto mt 5,00;
- Tipologie edilizie consentite: isolate; Note: l'indice di fabbricabilità fondiaria va distinto in 0,03 mc/mq per la residenza e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli (stalle, fienili, magazzini, ecc.);

ed, inoltre, AVVERTE:

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30, Comma

3, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati;

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3 - 2° periodo, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Rotello, li 5/04/2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Massimo Marmorini)



Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto copia del presente

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ Firma del Richiedente \_\_\_\_\_

Copia conforme all'originale

Campobasso li 9 MAGGIO 2023



*[Handwritten signature]*

Dr. NICOLA PILLA  
NOTAIO  
Sede: Via Garibaldi n. 5 -  
86100 Campobasso  
Uff. sec. Corso Roma n. 61 - Casacalenda  
Tel. 0874/484018 - 65919 - 841500  
Fax 0874/65919  
Cod. Fisc. PLL NCL 77D24 B519V  
Partita IVA 01747050704

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI

DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

tra

Repertorio n. 9315

il signor

Raccolta n. 7220

- GRANITTO Giuseppe, c.f. GRN GPP 64B20 L505F, nato ad Ururi

(CB) il 20 febbraio 1964, residente in Ururi (CB) alla via REGISTRATO A CAMPOBASSO

Marconi n. 13, coniugato in regime di separazione dei beni, IL 9 MAGGIO 2023

d'ora in poi "Concedente", da una parte

AL N. 1680 SERIE 1T

e

la società

- "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via San-

t'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscri-

zione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi

12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., d'ora in

poi "Società", in persona dell'Amministratore Unico e legale

rappresentante LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B,

nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, domiciliato per la ca-

rica presso la sede sociale, dall'altra parte;

il Concedente e la Società, congiuntamente denominati "Par-

ti", o singolarmente la "Parte",

premesse che:

1) il Concedente è proprietario esclusivo, ad eccezione di

quanto appresso indicato, dei seguenti immobili:

- terreni siti nel territorio del Comune di Rotello (CB), al-

la contrada Piano Cavato, divisi in più appezzamenti poco di-

stanti tra loro, confinanti con strada, proprietà Pastò e proprietà Salvatore, salvo se altri, censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio provinciale territorio, al foglio 15

particella 2, ha. 1.36.10, sem. 1, RD. Euro 63,26 RA. Euro

42,17

particella 78, ha. 3.00.00, sem. 2, RD. Euro 100,71 RA. Euro

85,22

particella 79, ha. 1.00.80, sem. 2, RD. Euro 33,84 RA. Euro

28,63

particella 86, ha. 0.25.00, sem. 2, RD. Euro 8,39 RA. Euro

7,10

particella 87, ha. 4.02.70, sem. 2, RD. Euro 135,19 RA. Euro

114,39

dell'estensione di ha. 9.64.60, in forza di quanto segue:

- atto di compravendita in data 26 febbraio 1998 a rogito notaio Giuseppe Cariello di Termoli, ivi registrato il 13 marzo 1998 al n. 311 (particella 2);

- atto di compravendita in data 29 luglio 2013 a rogito notaio Renato di Biase di Torremaggiore, registrato a San Severo il 22 agosto 2013 al n. 3669 (particella 78);

- atto di permuta in data 2 marzo 2011 a rogito notaio Luigi Colavita di Larino, ivi registrato il 28 marzo 2011 al n. 229 (particella 79);

- atto di compravendita in data 7 ottobre 1993 a rogito nota-

io Giuseppe Cariello di Termoli, ivi registrato il 26 ottobre 1993 al n. 1359 (particelle 86 e 87),

con la precisazione che la società "Loritello Wind s.r.l.", c.f. 02171890037 è titolare del diritto di superficie sulla particella 86 del foglio 15,

il tutto come meglio risulta dalle visure e nella planimetria che, in unica fascicolazione, si allegano al presente atto sotto la lettera "A", con area perimetrata con tratto di colore rosso;

2) la Società, che svolge la propria attività nel settore della produzione elettrica da fonti rinnovabili e si occupa della costruzione e della gestione dei relativi impianti, ha individuato e quindi selezionato una porzione dei terreni di cui sopra in quanto da Essa ritenuta idonea alla realizzazione di un impianto agri-fotovoltaico della potenza fino a 50 Mwp, con la facoltà ove del caso della Società di estendere ulteriormente la potenza (da ora in poi l'"Impianto"),

tutto quanto sopra premesso

le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Oggetto della presente scrittura privata e durata

1.1 Il Concedente, nella sua qualità di proprietario esclusivo dell'Area, promette di costituire e concedere alla Società - che promette a sua volta di acquistare ed accettare - il diritto di superficie su una porzione dei citati terreni sulla parte dell'Area di cui in premessa 1) affinché possa costruir-

vi e gestire l'Impianto, unitamente alle necessarie infrastrutture, con annesse servitù elettriche, di cavidotto e di passaggio di persone e mezzi, coerentemente alla normativa nazionale e regionale, e specificamente sulla porzione utilizzabile dei citati terreni per ha. 9.64.60, così come al netto dei vincoli paesaggistici, idrogeologici e di installabilità riscontrati alla data odierna, come meglio identificata nella mappa allegata (d'ora in avanti la porzione di terreni utilizzabile viene definita come l'"Area").

1.2 Al riguardo, la Società provvederà a comunicare al Concedente entro e non oltre la data del 30 luglio 2023 l'esatta estensione definitiva dell'Area utilizzabile (sulla quale potranno essere costituiti i diritti di cui sopra) che terrà conto del layout definitivo del progetto e dei vincoli presenti sui terreni in questione al fine di permettere alle Parti di frazionare e/o accorpare la suddetta Area. Le procedure per il frazionamento e/o accorpamento della Area potranno essere richieste ed eseguite, in accordo tra le Parti, anche su iniziativa del Concedente. Le spese relative al frazionamento e/o accorpamento delle particelle graveranno, interamente ed in ogni caso, sempre sulla Società anche se eventualmente anticipate dal Concedente, purché documentate.

1.3 La durata del diritto di superficie e del correlativo diritto di servitù di cavidotto e passaggio è pattuita in 31 (trentuno) anni, prorogabili, alle stesse condizioni di cui

alla presente scrittura privata, fino ad un massimo di 5 (cinque) anni ad insindacabile richiesta della Società con comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 6 (sei) mesi prima dello spirare del citato termine di 31 anni. In caso di comunicazione della richiesta di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare l'atto di proroga.

1.4 La durata di 31 anni incomincerà a decorrere dal giorno della stipula del Contratto Definitivo.

1.5 Le Parti si riservano, tuttavia, il diritto di rinegoziare nuove condizioni economiche alla scadenza naturale del Contratto Definitivo.

## Art. 2 - Autorizzazioni pre-contrattuali

2.1 Per il raggiungimento del fine di cui all'anzidetto art. 1, 1.1), il Concedente, autorizza e si impegna a cooperare con la Società (fornendo ogni supporto documentale a ciò necessario), sin da ora e nelle more della stesura del Contratto Definitivo di cui al successivo art. 8, affinché quest'ultima possa:

(i) Procedere con l'iter finalizzato all'autorizzazione per la realizzazione del costruendo Impianto sull'Area, ovvero all'ottenimento di permessi, licenze, concessioni, approvazioni, autorizzazioni, convenzioni, nulla osta e qualsiasi altro titolo, di qualunque natura o rango amministrativo, pubblico o privato, necessari e/o opportuni, ai sensi delle leggi na-

zionali e/o regionali e/o regolamenti locali per la costruzione e successivo esercizio dell'Impianto, senza modificare la destinazione d'uso dell'Area che potrà essere modificata solo dopo la stipula del Contratto Definitivo, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative;

(ii) Procedere con l'iter per l'ottenimento del T.I.C.A. (Testo Integrato delle Connessioni Attive) ovvero del preventivo per la connessione dell'Impianto da parte del Gestore della rete elettrica nazionale, secondo le disposizioni di settore;

(iii) Ad effettuare tutte le attività propedeutiche al progetto dell'Impianto, quali rilievi, misurazioni e sondaggi, verifica di vincoli paesaggistici, idrogeologici ed altro, con spese a totale ed esclusivo carico della Società.

2.2 Le attività di cui sopra, essendo meramente propedeutiche alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, non prevedono il cambio di destinazione d'uso dell'Area, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

2.3 Nel caso in cui l'Area fosse interessata da problematiche ambientali, il Concedente provvederà prontamente a definire ed ottenere dalle competenti autorità le certificazioni di collaudo e buon esito delle attività di bonifica già esegui-

te/in corso alla data odierna, nonché presterà, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, la propria collaborazione affinché la Società possa ottenere tutte le necessarie autorizzazioni ed approvazioni di natura ambientale connesse all'installazione ed esercizio dell'Impianto a seguito della stipula del Contratto Definitivo.

Art. 3 - Accesso all'area prima della stipula del Contratto Definitivo

3.1 Il Concedente autorizza la Società, a far data dalla stipula della presente scrittura, ad accedere all'Area, direttamente con proprio personale o tramite suoi delegati, compresi a titolo esemplificativo tecnici, operai e terzi dalla stessa autorizzati, per effettuare:

(i) Analisi urbanistiche, paesaggistiche, idrogeologiche ed ambientali, volte a verificare l'idoneità dell'Area per la realizzazione dell'Impianto, ivi inclusa la verifica di problematiche di natura ambientale che ne richiedano una preventiva bonifica da parte del Concedente;

(ii) Verifiche di assenza di gravami, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, iscrizioni e/o trascrizioni sull'Area pregiudizievoli per la Società quale futuro superficiario dell'Area medesima;

(iii) Verifiche circa la sussistenza delle condizioni tecniche di allacciabilità dell'Impianto alla rete elettrica;

(iv) Misurazioni, rilievi ed ogni altra attività di verifica

necessaria e/o propedeutica agli iter amministrativi per ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore;

(v) Ogni altra attività connessa e/o consequenziale finalizzata ad ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore, nonché il T.I.C.A.

3.2 Gli accessi fisici all'Area avverranno previo accordo (anche meramente telefonico) e appuntamento con il Concedente che non dovrà essere irragionevolmente negato, ogni volta che si dovesse rendere necessario. La Società effettuerà tali accessi nel rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto presso il Terreno, ed eventuali danni significativi alle colture arrecati a causa di detti accessi (dovuti ad esempio da attività di carotaggio, scavi o altre attività similari) saranno quantificati di volta in volta tra le Parti, anche mediante eventuale perizia di un tecnico di fiducia del Concedente e quindi indennizzati dalla Società.

3.3 Resta inteso che la Società verrà nel possesso dell'Area per i soli fini dell'uso e dell'attività d'impresa di cui all'art. 1 solo ed esclusivamente con la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

#### Art. 4 - Indennizzo

4.1 A conferma della serietà delle proprie intenzioni, la Società (a) ha corrisposto al Concedente l'importo di Euro 2.410,00 (duemilaquattrocentodieci virgola zero zero), ovvero

Euro 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area oggi planimetrata (ovverosia della porzione di terreni utilizzabile considerato i vincoli esistenti), e (b) si impegna a corrispondere, nel termine appreso indicato, ulteriori Euro 7.230,00 (settemiladuecentotrenta virgola zero zero), ovvero Euro 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area individuata. Entrambi gli importi innanzi detti vengono corrisposti a titolo di indennizzo per l'impegno assunto dal Concedente alla stipula del presente contratto preliminare e del successivo Contratto Definitivo e come tali non verranno rimborsati alla Società dal Concedente, che li incamera a titolo definitivo, nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso sin da ora che detti importi non potranno in ogni caso mai essere imputati quale anticipo del corrispettivo finale né decurtati da esso quando si addiverrà alla stipula del Contratto Definitivo.

Il pagamento di quanto al precedente punto (b) dovrà essere effettuato entro 7 giorni dalla stipula del presente contratto in favore del Concedente mediante bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT 22 S 02008 41051 000400128757 intestato a GRANITTO Giuseppe presso la Unicredit S.p.A.

4.2 Le Parti convengono inoltre sin da ora che nel caso non si addivenga alla firma del Contratto Definitivo entro il 30

settembre 2024, a decorrere da oggi e sino alla stipula del Contratto Definitivo, la Società corrisponderà al Concedente la somma di Euro 500,00 (cinquecento/00) per anno per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area da valersi a titolo di indennizzo per i mancati finanziamenti P.A.C. di cui al successivo art. 5, punti 5.6 e 5.7. Si conviene tra le Parti che tali somme non verranno rimborsate alla Società dal Concedente, che pertanto le incamererà a titolo definitivo nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Le somme a tal titolo corrisposte verranno invece computate come prezzo già versato nel caso si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo.

Art. 5 - Dichiarazioni e impegni del Concedente.

Il Concedente, fin d'ora, dichiara:

5.1 Di avere la piena ed esclusiva, legittima proprietà e disponibilità dell'Area, per legittima provenienza;

5.2 Che in relazione alla particella n. 86 del foglio 15, già precedentemente contrattualizzata con altra Società denominata "Loritello Wind s.r.l.", come innanzi meglio indicato, il Concedente ha ricevuto formale rinuncia da parte di detta Società alla costruzione dell'opera.

5.3 Che l'Area è libera da vincoli ed oneri, anche di natura fiscale o tributaria, ipoteche e servitù attive o passive, al netto delle servitù imposte da Gas e Luce, ogni altra iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole per la Società quale

superficiario;

5.4 Che l'Area non è sottoposta a pignoramento, sequestro o altri diritti o gravami da parte di terzi, né oggetto di contenziosi;

5.5 Che l'Area è libera da persone e/o cose;

5.6 Che sull'Area non esistono vincoli, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante (ad eccezione di quelli di cui alla mappa allegata);

5.7 Che l'Area è attualmente oggetto dei sostegni P.A.C. (Politica Agricola Comune) e che, nelle more delle valutazioni della Società sulla fattibilità dell'Impianto come da termine di cui al successivo art. 8, 8.1, il Concedente dovrà necessariamente proporre domanda di ammissione alla nuova P.A.C. entro il 30 giugno 2023;

5.8 Che relativamente al punto che precede, in caso di stipula del Contratto Definitivo, sul Concedente incomberà la restituzione dei finanziamenti europei così ricevuti unitamente alle eventuali relative sanzioni, senza che alcuna responsabilità e/o onere possa essere addebitato alla Società;

5.9 Di avere conoscenza dell'utilizzo che la Società farà dell'Area nei limiti di quanto da essa Società dichiarato in premessa;

5.10 Si impegna a non porre in essere atti di disposizione ovvero di omissione inerenti all'Area che possano ostacolare,

pregiudicare o intralciare la costituzione e l'esercizio dei diritti di superficie e servitù oggetto della presente scrittura;

5.11 Che, in caso di eventuali ed oggi non conosciute procedure espropriative sull'Area, ad iniziativa di terzi, si impegnerà ad informare tempestivamente la Società;

5.12 Di essere consapevole e conscio che gli impianti e le opere che verranno realizzate sull'Area dalla Società, saranno di esclusiva proprietà della Società stessa;

5.13 Qualora la Società dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni da parte della P.A. ed Enti competenti, il T.I.C.A. e ogni altro atto, propedeutico e necessario, alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto - fin da ora - di autorizzare la Società a realizzare tutti i manufatti e le opere necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dello stesso, quali cabine elettriche, strutture funzionali al cantiere ecc., nel rispetto dei regolamenti urbanistici comunali vigenti, nonché delle normative nazionali e regionali applicabili;

5.14 Si impegna a sottoscrivere tutti gli atti, le dichiarazioni di consenso e le domande necessarie rivolte alla P.A. e agli Enti competenti, opportunamente predisposte a cura, nonché ad esclusiva e totale spesa della Società, per l'ottenimento di qualunque provvedimento autorizzativo, nulla osta o assenso, comunque denominato, che si rendesse necessario per

la realizzazione e la gestione dell'Impianto. Si impegna altresì a cooperare e collaborare con la Società per l'espletamento degli iter autorizzativi e concessori presso Enti pubblici e privati, per quanto di sua competenza, non ostacolando in alcun modo tali attività, ivi incluso la sottoscrizione di ogni atto relativo all'accatastamento e frazionamento dell'Area e l'esecuzione di trascrizioni, annotazioni e formalità che si rendessero necessarie in virtù della presente scrittura privata;

5.15 Si impegna a non compiere alcuna attività od opera sull'Area che possa intralciare l'esecuzione dei lavori di realizzazione e manutenzione dell'Impianto;

5.16 Qualora il Concedente violi gli obblighi di cui ai precedenti paragrafi, la Società sarà legittimata, previa messa in mora, a porre in essere ogni atto che in modo legittimo consenta di rimuovere quanto sia di ostacolo al libero esercizio dei propri diritti, nonché ad intimare la cessazione dei fatti lesivi ed il rimborso delle spese sostenute, salvo il risarcimento del maggior danno. Qualora tali eventi non siano imputabili e/o non riconducibili alla volontà del Concedente, nulla sarà dovuto alla Società da quest'ultimo a nessun titolo.

Art. 6 - Impegni della Società.

6.1 Qualora dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie e con-

nesse, la Società si obbliga sin da ora a destinare l'Area alla costruzione, al mantenimento e alla gestione dello stesso nel rispetto delle normative vigenti e di tutte le prescrizioni della P.A. ed Enti competenti, unitamente alla realizzazione ed al mantenimento delle opere connesse (cabina elettrica, elettrodotto, cavidotto, ecc.).

6.2 La Società si impegna a riconoscere al Concedente le servitù di passaggio eventualmente necessarie a quest'ultimo per l'accesso e la coltivazione delle residue aree di sua proprietà escluse dal progetto;

6.3 La Società assume il ruolo sostanziale di responsabile della costruzione e dell'esercizio dell'Impianto, assumendo su di sé, pertanto, tutti gli obblighi e gli oneri direttamente connessi con la conduzione e manutenzione dell'Impianto fotovoltaico, nei confronti di terzi e del Concedente, e mantenendo quest'ultimo da ogni pretesa e domanda di terzi.

6.4 La Società impiegherà, nella realizzazione e nella gestione dell'Impianto, personale tecnicamente qualificato ed in misura sufficiente a garantire il buon funzionamento dello stesso e la sicurezza della gestione. A tal fine la Società garantirà anche i servizi di sicurezza, sorveglianza ed antintrusione e risponderà, pertanto, degli eventuali danni cagionati a terzi.

6.5 Il Concedente non assume responsabilità conseguenti a rapporti della Società con i suoi fornitori o prestatori d'opera.

6.6 La Società si impegna a non cambiare la destinazione d'uso dei terreni oggetto della presente scrittura privata prima della stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

6.7 Sono ad esclusivo carico della Società tutte le spese, le imposte e le tasse incluse quelle comunali (IMU, TARI, ecc) relative ai terreni costituenti l'Area oggetto del presente contratto e del Contratto Definitivo.

6.8 Al termine dell'esercizio dei trentuno anni o - in caso di proroga come innanzi convenuto, la Società si impegna a restituire al Concedente l'intera Area oggetto del presente contratto e del futuro Contratto Definitivo, ripristinando lo stato attuale dei luoghi, con diritto di asportare tutte le opere e/o manufatti realizzati sopra e sotto il suolo. Il tutto ad esclusive cure e spese della Società.

6.9 A garanzia del ripristino, la Società si impegna sin da ora a consegnare al Concedente, entro 15 giorni dalla relativa emissione, copia della polizza fideiussoria che verrà emessa a favore della Regione Molise all'atto di avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto, così come previsto dalla Normativa Regionale.

6.10 La Società, a mezzo di cui sopra, dichiara di essere a conoscenza di quanto dichiarato dal Concedente al precedente

articolo 5.2.

Art. 7 - Cause di risoluzione del presente Contratto

7.1 Le Parti concordano che il presente contratto si intende consensualmente ed inderogabilmente risolto e sciolto ab origine anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1356 c.c., ovvero come se non fosse mai stato sottoscritto, esonerando esse Parti da ogni ulteriore incombenza, obbligo o indennità, ivi compreso quello di sottoscrivere il successivo Contratto Definitivo, qualora si dovesse verificare anche una sola delle seguenti condizioni;

(i) La Società dovesse riscontrare problematiche di natura tecnico-ambientale o procedurale che, sulla base di una sua valutazione, non consentano la cantierabilità o l'allacciabilità alla rete elettrica dell'autorizzando Impianto;

(ii) La Società non dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni e/o licenze previste dalla normativa di settore vigente per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto;

(iii) La Società non dovesse ottenere dal gestore della rete elettrica il necessario T.I.C.A. o preventivo di connessione e non dovesse approvarlo per qualsivoglia ragione entro 6 mesi dalla ricezione dello stesso;

(iv) La Società riscontrasse la non finanziabilità, per qualsivoglia motivo, del progetto di realizzazione dell'impianto;

(v) La necessità di apportare una significativa riduzione alla potenza dell'Impianto indicata in premessa a seguito di ri-

chieste da parte delle autorità competenti durante il processo autorizzativo;

(vi) La mancata sottoscrizione degli altri contratti con i proprietari dei terreni ricadenti nell'area di, e necessari alla realizzazione dell'Impianto (ove esistenti);

(vii) Qualora il Concedente, stando a quanto previsto dall'art. 4, del presente contratto, non dovesse ricevere il pagamento della somma una tantum in esso pattuita;

(viii) Fallimento della Società o della Società di gestione dell'impianto, ove costituita;

(ix) Violazione delle norme contrattuali riguardanti la mancata emissione della garanzia di cui all'art. 6, 6.8. (da fornire in copia anche al Concedente);

7.2 La Parte interessata dalla risoluzione dovrà notificare all'altra Parte la propria decisione di risolvere il presente contratto entro e non oltre 15 giorni dal verificarsi della condizione stessa.

7.3 Resta inteso che, il verificarsi di qualsivoglia condizione di risoluzione del presente contratto, non comporterà mai per il Concedente alcun obbligo di restituzione della somma corrisposta "una tantum" di cui all'art. 4.1 del presente contratto, essendo detta somma imputata per i soli impegni ed obblighi derivanti dal presente contratto. Resta altresì inteso e concordato tra le Parti che, ad eccezione dell'incameramento di tale somma, l'anticipata risoluzione del presente con-

tratto al verificarsi di una delle condizioni di cui sopra non comporterà alcun ulteriore obbligo di pagamento a qualsivoglia titolo di risarcimento, penalità e/o quant'altro dalla Società nei confronti del Concedente, in quanto di ciò si è tenuto espressamente conto nella conclusione del presente preliminare.

#### Art. 8 - Stipula del Contratto Definitivo

8.1 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato entro e non oltre 1095 (millecinque) giorni dalla data odierna, termine che potrà essere prorogato al massimo per ulteriori 180 (centottanta) giorni su richiesta della Società. La stipula dell'atto notarile avverrà presso un Notaio che verrà designato dalla Società e previo invito formulato dalla stessa al Concedente con lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza di quest'ultimo ovvero via PEC e con preavviso di almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima della data di stipula. In caso di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare davanti al Notaio l'atto di proroga (o un nuovo contratto preliminare notarile da trascrivere).

8.2 Resta inteso che la Società - in ogni momento - potrà chiedere al Concedente la stipula anticipata del Contratto Definitivo con le modalità di cui al precedente comma 8.1.

#### Art. 9 - Diritto al raccolto ed immissione nel possesso

La Società verrà immessa nel possesso dell'Area solo con la

stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità e comunque dopo l'avvenuto raccolto dell'eventuale seminato sussistente nei terreni dell'area o - in alternativa - qualora sia impossibile non poter attendere il tempo del raccolto, attraverso il pagamento di un congruo ed adeguato indennizzo per le spese sostenute per i lavori di preparazione e semina nonché per il mancato raccolto. L'ammontare di tale indennizzo sarà valutato dalle Parti anche con eventuale ricorso a loro perito di fiducia.

Art. 10 - Corrispettivo per la superficie e servitù. Modalità di pagamento.

10.1 In caso di conclusione del Contratto Definitivo - fin da ora - si stabilisce che il canone annuale che la Società corrisponderà al Concedente, per la costituzione del diritto di superficie e servitù, sarà di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (ovverosia della porzione dei terreni effettivamente interessati dall'Impianto considerati i vincoli esistenti). La Società si riserva la facoltà di estendere la porzione dell'Area di cui sopra nel caso in cui, anche in virtù di verifiche ulteriori e più approfondite, dovesse essere possibile utilizzare ulteriori ettari di terreno. In tal caso, il corrispettivo dovrà essere calcolato sulla dimensione dell'Area effettivamente utilizzabile.

10.2 Il primo canone annuale verrà corrisposto dalla Società

al Concedente contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, al netto degli importi già eventualmente corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui all'art. 4.

10.3 I canoni annuali successivi al primo verranno corrisposti entro e non oltre la data di anniversario della stipula del Contratto Definitivo con accredito su conto corrente del Concedente, che verrà definitivamente comunicato al momento della stipula del Contratto Definitivo.

10.4 A partire dal secondo anno, il corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT, sempre purché positivo, dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedentemente.

10.5 In caso di ritardo di pagamento eccedente i 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del pagamento del canone annuo, la Società sarà obbligata a pagare oltre al canone dovuto anche gli interessi di mora al tasso del 4% annuo.

10.6 Quale alternativa a quanto previsto nei precedenti paragrafi 10.2 e 10.3, il Concedente, in occasione della stipula del Contratto Definitivo e non oltre tale occasione, avrà la facoltà di chiedere il pagamento del corrispettivo complessivo per la costituzione/trasferimento dei diritti di cui al paragrafo 10.1 sull'Area in tre rate, da pagarsi nel corso della durata del Contratto Definitivo, anziché il pagamento dei ratei annuali di cui sopra. In tal caso, il corrispettivo per

La costituzione dei diritti di cui all'art. 1 sarà pari ad Euro 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (overosia della porzione dei terreni effettivamente interessato dall'Impianto considerato i vincoli esistenti) da moltiplicarsi per 31 anni. Detto importo complessivo sarà versato in tre ratei alle seguenti scadenze:

- il primo rateo, pari al 30% del corrispettivo complessivo, da versarsi contestualmente alla stipulazione del Contratto Definitivo, al netto degli importi eventualmente già corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui al precedente art. 4;
- il secondo rateo, pari al 50% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data di inizio dei lavori dell'Impianto, che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente;
- la restante parte, pari al 20% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data del verbale di consegna, data che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente.

10.7 Il Concedente dovrà comunicare alla Società l'alternativa di corrispettivo e relative modalità di pagamento, come evidenziata dai suddetti paragrafi, che preferisce entro e non oltre la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

10.8 Ai soli fini fiscali, le Parti dichiarano che il corrispettivo totale è, pertanto, pari ad Euro 1.196.104,00 (unmi-

lione centonovantaseimilacentoquattro virgola zero zero).

Art. 11 - Garanzie e Assicurazioni.

11.1 La Società si impegna e si obbliga altresì a stipulare, entro l'avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto e dando ne copia al Concedente, polizza assicurativa indennitaria all risks con primaria Compagnia Assicurativa con durata annuale o pluriennale a copertura dei danni che dovessero verificarsi durante la realizzazione e gestione dell'Impianto.

Art. 12 - Società di gestione.

12.1 La Società ha la facoltà di costituire una Società di Gestione, in forma di Società per Azioni o Società a Responsabilità Limitata, la quale subentra alla stessa in tutti gli obblighi e diritti connessi con la gestione dell'Impianto, derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto e/o dal Contratto Definitivo, senza necessità di approvazione o di autorizzazione da parte del Concedente.

Art. 13 - Disposizioni Urbanistiche

13.1 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 2001, il Concedente, consapevole delle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, dichiara che i terreni costituendo l'area oggetto del presente contratto ricadono in zona agricola come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Rotello in data 16 marzo 2023 allegato al presente contratto e che dalla data del rilascio ad og-

gi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici.

**Art. 14 - Cessione del Contratto Preliminare Notarile.**

14.1 Il Concedente autorizza fin da ora la Società a cedere il presente Contratto Preliminare Notarile (anche nell'ambito della cessione di ramo di azienda) ad altra società di diritto italiano facente parte del medesimo gruppo della Società e costituita appositamente per la realizzazione e gestione dell'Impianto. Il Concedente potrà cedere il presente contratto unicamente in caso di trasferimento della proprietà dell'Area di cui alla presente scrittura.

14.2 Il Concedente, con la stipula del presente contratto, presta espresso consenso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1406 e 1407 c.c. alle cessioni di cui al precedente punto.

14.3 L'ingresso del terzo cessionario in luogo della cedente odierna Società potrà avvenire solo ed esclusivamente a condizione che il terzo cessionario accetti integralmente tutte le condizioni ed i termini del presente Contratto Preliminare Notarile e del futuro Contratto Definitivo.

**Art. 15 - Cessione del terreno**

15.1 Ove il Concedente dovesse alienare - medio termine - l'Area o frazione di essa oggetto della presente scrittura, fatte salve le disposizioni in materia, dovrà, preventivamente comunicarlo alla Società con lettera raccomandata a/r ovvero PEC perché essa Società possa esercitare il diritto di prelazione, salvo che non si tratti di donazione, successione o di

vendita a parenti entro il terzo grado, i quali subentreranno negli stessi diritti ed obblighi del Concedente di cui alla presente scrittura e ai contratti successivi e si applicherà la medesima disposizione del precedente art. 14.3 in quanto compatibile. Tale comunicazione dal Concedente alla Società dovrà contenere, oltre al prezzo di acquisto, anche le condizioni di vendita.

15.2 Il Concedente avrà la facoltà di poter cedere il credito maturato col contratto definitivo anche ad istituti bancari e finanziari.

15.3 La Società avrà prelazione, a parità di condizioni, sull'acquisto dell'Area o frazione di essa da esercitarsi entro e non oltre 31 (trentuno) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 15.1 a mezzo lettera raccomandata a/r da inviarsi al Concedente al proprio indirizzo di residenza ovvero PEC.

Art. 16 - Spese di contratto, imposte, spese di registrazione e trascrizione.

I costi, le spese di progettazione, di intermediazione, di registrazione e gli oneri di trascrizione nei registri immobiliari del presente Contratto Preliminare Notarile e del Contratto Definitivo e di tutti gli altri eventuali atti necessari, unitamente agli onorari e spese notarili, saranno ad esclusivo carico della Società, così come anche le imposte relative all'Impianto ed alle opere connesse comprese quelle di

*hjh*  
NICOLA DI NICES

cui al al precedente art. 6, sub 6.3).

#### Art. 17 - Clausola di riservatezza

17.1 Ciascuna delle Parti riconosce il carattere confidenziale delle informazioni che entrambe si scambiano in ragione del presente contratto, dei termini e delle condizioni ivi contenute, impegnandosi a non divulgarle salvo nel caso in cui sia espressamente richiesto dalla legge, da eventuali ordini dell'autorità giudiziaria e/o amministrativa nonché dagli obblighi derivanti dall'esercizio di diritti di prelazione di cui all'art. 15 del presente contratto.

17.2 La Società avrà ad ogni modo la facoltà di esibire e concedere in copia il presente contratto ed i suoi allegati alle amministrazioni richiedenti per le esigenze connesse all'autorizzazione dell'Impianto e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

17.3 Entrambe le Parti avranno la facoltà di esibire il presente contratto ed i suoi allegati ad istituti bancari o finanziari in relazione al rilascio di finanziamenti e/o garanzie bancarie.

#### Art. 18 - Modifiche del contratto.

Qualunque modifica del presente contratto dovrà essere approvata dalle Parti solo ed esclusivamente con atto scritto firmato da un rappresentante delle Parti debitamente autorizzato.

#### Art. 19 - Allegati

Costituiscono parte integrante del presente contratto prelimi-

nare:

- planimetria catastale dei terreni, con area perimetrata con tratto di colore rosso;
- visure catastali dei terreni;
- certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Rotello in data 16 marzo 2023.

#### Art. 20 - Trattamento dei dati personali

In ossequio a quanto disposto con Regolamento U.E. n. 679/2016 tutti i dati personali, anagrafici, societari e fiscali saranno trattati secondo i principi di correttezza, liceità e trasparenza sia in forma cartacea che elettronica.

Con la firma del presente contratto le Parti esprimono dunque il reciproco consenso al trattamento dei rispettivi dati, sia personali che societari.

#### Art. 21 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni e/o notifiche, richieste e consentite dalle disposizioni contenute nel presente contratto o comunque ad esso connesse, dovranno essere inviate mediante lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza del Concedente e all'indirizzo della sede legale della Società come in epigrafe specificate ovvero tramite PEC alle seguenti rispettive caselle PEC:

per il Concedente: granittogiuseppe@pec.it

per la Società: ceppetosolar@legalmail.it

Ogni variazione di detti indirizzi dovrà essere immediatamen-

te comunicata all'altra Parte contrattuale sempre tramite lettera raccomandata a/r o PEC.

#### Art. 22 - Foro Competente

22.1 Nel caso in cui dovesse sorgere una controversia in relazione al presente contratto, ivi inclusa ogni questione relativa alla sua esistenza, formazione, interpretazione, validità e cessazione, le Parti dovranno cercare, innanzitutto, di definire bonariamente detta controversia per mezzo di accordo amichevole. A tal fine, ciascuna delle Parti dovrà inviare una comunicazione scritta all'altra Parte informandola della propria intenzione di definire bonariamente la controversia.

22.2 Qualora le Parti non riescano a risolvere la controversia in via bonaria entro 60 giorni dalla comunicazione scritta, o altro ulteriore periodo concordato per iscritto tra le Parti, le eventuali controversie inerenti il presente Contratto Preliminare Notarile ed il Contratto Definitivo, saranno di esclusiva competenza del giudice ordinario del Foro di Roma.

#### Art. 23 - Rinvio

Per quanto non espressamente disposto e previsto nel presente contratto, si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Codice Civile ed a tutte quelle vigenti in materia.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano espressamente i seguenti articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,

21, 22 e 23.

Campobasso, 26 aprile 2023

f.to: GRANITTO Giuseppe, LEONE Luca Oliviero

Repertorio n. 9315

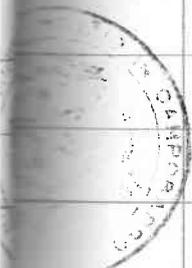
Raccolta n. 7220

Attesto io sottoscritto Nicola Pilla, notaio in Campobasso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, che GRANITTO Giuseppe, c.f. GRN GPP 64B20 L505F, nato ad Ururi (CB) il 20 febbraio 1964, residente in Ururi (CB) alla via Marconi n. 13, coniugato in regime di separazione dei beni, e LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale, della cui identità personale sono io Notaio certo, da me ammoniti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle pene e sulle responsabilità previste dalla legge per i rei di dichiarazioni mendaci, hanno firmato in calce all'atto che precede, ai suoi allegati ed a margine dei fogli intermedi, in mia presenza e vista, previa lettura da me datane agli stessi, unitamente agli allegati, alle ore sedici e minuti trenta.

Campobasso, nel mio studio alla via Garibaldi n. 5

addi, ventisei aprile duemilaventitre

f.to: Nicola Pilla notaio



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 8,39 Reddito agrario: euro 7,10 Superficie: 2.500 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati Identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 15 Particella 2

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 63,26 Lire 122.490; agrario Euro 42,17 Lire 81.660

Superficie: 13.610 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Partita: 632

> Intestazione attuale dell'immobile n. 13 - totale righe intestati: 1

1. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964. Diritto di Proprietà per 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 63,26 Reddito agrario: euro 42,17 Superficie: 13.610 m<sup>2</sup>

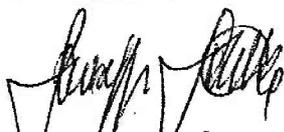
> Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: 13 Reddito dominicale: euro 1.137,67 Reddito agrario: euro 984,29 Superficie: 350.330 m<sup>2</sup>

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

  
Luca Daviero Leone



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 2 Reddito dominicale: euro 97,77 Reddito agrario: euro 105,50 Superficie: 40.500 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 15 Particella 78

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 100,71 Lire 195.000; agrario Euro 85,22 Lire 165.000

Superficie: 30.000 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 11 - totale righe intestati: 1

1. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 100,71 Reddito agrario: euro 85,22 Superficie: 30.000 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 11 Particella 55

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 8,39; agrario Euro 7,10

Superficie: 2.500 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 12 - totale righe intestati: 3

1. LORITELLO WIND S.R.L. (CF 02171890037) sede in VERBANIA (VB) Diritto di: Superficie per 1/1

2. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 in regime di separazione dei beni

3. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di: Proprieta' per 1/1



**Immobile di catasto terreni - n.5**

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 15 Particella 79

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 33,84 Lire 65.520; agrario Euro 28,63 Lire 55.440

Superficie: 10.080 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1

1. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 33,84 Reddito agrario: euro 28,63 Superficie: 10.080 m<sup>2</sup>



**Immobile di catasto terreni - n.6**

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 15 Particella 51

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 26,08 Lire 50.490; agrario Euro 17,38 Lire 33.660

Superficie: 5.610 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Partita: 5192

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1

1. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> Intestazione attuale degli Immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1

1. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: euro 311,09 Reddito agrario: euro 278,15 Superficie: 100,120 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 15 Particella 86

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 8,39; agrario Euro 7,10

Superficie: 2.500 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 3

1. LORITELLO WIND S.R.L. (CF 02171890037) sede in VERBANIA (VB) Diritto di Superficie per 1/1

2. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di Proprieta' per l'area: per 1/1 bene personale

3. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di Proprieta' per 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 8,39 Reddito agrario: euro 7,10 Superficie: 2.500 m<sup>2</sup>

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 26,08 Reddito agrario: euro 17,38 Superficie: 5.610 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 15 Particella 87

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 135,19; agrario Euro 114,39

Superficie: 40.270 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 1

1. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 135,19 Reddito agrario: euro 114,39 Superficie: 40.270 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 11 Particella 56

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 352,95; agrario Euro 298,65

Superficie: 105.140 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 8 - totale righe intestati: 1

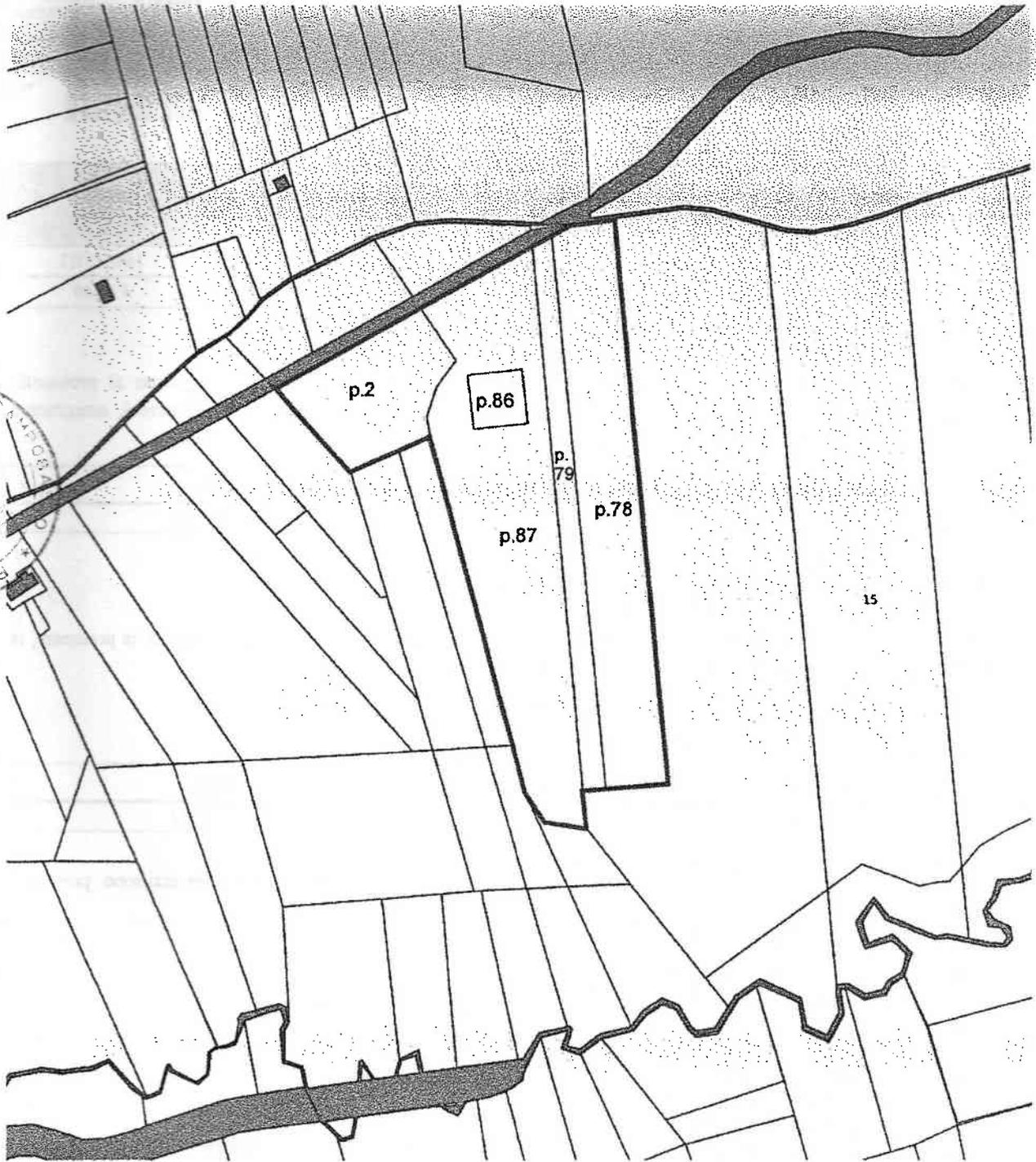
1. GRANITTO Giuseppe (CF GRNGPP64B20L505F) Nato a URURI (CB) il 20/02/1964 Diritto di: Proprieta' per 1/1



# Allegato 1

Comune di Rotello (CB)

Foglio 15 - particelle 2,78,79,86,87



*[Handwritten signatures]*

*Luca Di Vito Leone*

*[Handwritten signature]*



PROT. 1348

Progr. n. 7220  
Allegato \* B \*



## COMUNE DI ROTELLO

Provincia di Campobasso

Corso Umberto I, n. 90 - 86040 Rotello (CB)  
Cod. Fisc. 81000250704 - P. IVA 00143430700  
Tel. 0874-839131 - Fax 0874-839640  
P.e.c.: [comunerotello-cb@pec.leonet.it](mailto:comunerotello-cb@pec.leonet.it)  
AREA TECNICA  
Email: [ufficiotecnicorotello@gmail.com](mailto:ufficiotecnicorotello@gmail.com)



OGGETTO: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA				
<i>(Ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001)</i>				
Riferimento Presentazione Pratica - Protocollo Generale n.		1364	del	16/03/2023
N. Registro	19	del 16/03/2023	Diritti di Segreteria	€ 30,00

### IL DIRIGENTE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Con riferimento alla richiesta presentata dalla S.V. agli atti di questo ufficio, con atto registrato al protocollo sopraindicato, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA dei terreni, attualmente contraddistinti al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di ROTELLO (CB) dai seguenti dati:

Richiedente	Foglio n.	Particella n.
GRANITTO GIUSEPPE	15	2-51-78-79-86-87

- Visti gli atti d'ufficio;
- Viste le norme di attuazione del P. d. F. attualmente in vigore;
- Viste le rappresentazioni planimetriche degli strumenti urbanistici comunali;

Individuata sugli elaborati del Programma di Fabbricazione Comunale l'ubicazione dei terreni indicati in premessa, in base alla documentazione ed agli elementi riportati sulla domanda stessa:

### CERTIFICA

Che i terreni sotto indicati :

Richiedente	Foglio n.	Particella n.
GRANITTO GIUSEPPE	15	2-51-78-79-86-87

sono compresi in zona omogenea "E - Agricola" del vigente Programma di Fabbricazione e per essi sono previsti i seguenti indici urbanistici:

#### ZONA OMOGENEA "E - Agricola":

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,10;
- Rapporto di copertura max mq/mq 0,10;
- Altezza max: mt. 7,50;
- Numero dei piani: 2;
- Superficie minima del lotto: mq 3000;
- Distacco minimo dagli edifici: in assoluto mt 10,00;
- Distacco minimo dai confini: in assoluto mt 5,00;
- Tipologie edilizie consentite: isolate; Note: l'indice di fabbricabilità fondiaria va distinto in 0,03 mc/mq per la residenza e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli (stalle, fienili, magazzini, ecc.);

ed, inoltre, AVVERTE:

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati;

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3 - 2° periodo, del D.P.R. n°380 del

06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Rotello, lì 16/03/2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Massimo Marmorini)



*Massimo Marmorini*



Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto copia del presente

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ Firma del Richiedente \_\_\_\_\_

Copia conforme all'originale

Campobasso li 9 MAGGIO 2023

*[Handwritten signature]*



Dr. NICOLA PILLA

NOTAIO

Sede: Via Garibaldi n. 5 -  
86100 Campobasso  
Uff. sec. Corso Roma n. 61 - Casacalenda  
Tel. 0874/484018 - 65919 - 841500  
Fax 0874/65919  
Cod. Fisc. PLL NCL 77D24 B519V  
Partita IVA 01747050704

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

tra

i coniugi PLESCIA Luigi, nato ad Ururi (CB) l'11 febbraio 1945, c.f. PLS LGU 45B11 L505U, e PLESCIA Rachelina, nata ad Ururi (CB) il 10 gennaio 1947, c.f. PLS RHL 47A50 L505B, domiciliati in Ururi (CB), via I Traversa Matteotti n. 2, coniugi in regime di comunione legale dei beni, di seguito il "Promittente Venditore", da una parte,

Repertorio n. 9546

Raccolta n. 7411

REGISTRATO A CAMPOBASSO

IL 7 LUGLIO 2023

AL N. 2493 SERIE 1T

e

la società "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei necessari poteri (di seguito, la "Società"), dall'altra parte.

Il Promittente Venditore e la Società, congiuntamente denominati "Parti", o singolarmente "la Parte".

Premesso che

1) Il Promittente venditore è proprietario esclusivo, in forza dell'atto di compravendita in data 22 dicembre 1992 a rogito notaio Giuseppe Cariello di Termoli, ivi registrato l'11 gennaio 1993 al n. 50, e trascritto presso la Conservatoria

dei RR.II. di Campobasso in pari data al n. 157 di formalità, del terreno sito nel Comune di Rotello (CB), alla località Piano Cavato, esteso ettari sette ed are cinquanta (ha. 7.50.00), in confine con strada, vallone, proprietà Campofredano e proprietà Casillo, o suoi aventi causa, salvo se altri, riportato in catasto terreni al foglio 15, particella 41, ha. 2.19.80, sem. 2 RD. Euro 73,79 RA. Euro 62,43, particella 42, ha. 0.00.87, sem. 2, RD. Euro 0,29 RA. Euro 0,25, ed ha. 0.15.83, bosco ceduo 1, RD. Euro 1,23 RA. Euro 0,49, particella 43, ha. 0.14.80, sem. 2, RD. Euro 4,97 RA. Euro 4,20, particella 54, ha. 4.62.00, sem. 2, RD. Euro 155,09 RA. Euro 131,23, particella 55, ha. 0.20.20, bosco ceduo 1, RD. Euro 1,56 RA. Euro 0,63, ha. 0.04.27, sem. 2, RD. Euro 1,43 RA. Euro 1,21, ed ha. 0.00.03, uliveto 2, RD. Euro 0,01 RA. Euro 0,01, e particella 56, ha. 0.12.20, sem. 2, RD. Euro 4,10 RA. Euro 3,47, il tutto come meglio risulta dalle visure e dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A". L'insieme di detti terreni verranno d'ora in poi denominati semplicemente "terreni" o "area";

2) la Società, opera nel campo della produzione, distribuzione e vendita di energia elettrica a mezzo di impianti di generazione fotovoltaica e dispone, direttamente e/o tramite altre società del gruppo, delle capacità e dell'esperienza necessarie per lo sviluppo e gestione di impianti fotovoltaici;

3) la Società è in procinto di richiedere - direttamente ovve-

ro tramite altra società del gruppo di diritto italiano - tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione di un impianto fotovoltaico della potenza fino a 50 MWp, con la facoltà, ove del caso, della Società di estendere ulteriormente la potenza, da realizzarsi nel Comune di Rotello (CB), costituito da moduli fotovoltaici, cabine elettriche, tutte le relative strutture, cavidotto, impianti ed opere accessorie (di seguito, l'"Impianto");

4) la Società è interessata all'acquisto dei citati terreni, come di seguito meglio precisato, con le modalità di cui al presente Contratto, per la realizzazione dell'Impianto, onde il Venditore dichiara di essere disposto a vendere i terreni in parola, ai seguenti termini e condizioni.

Tutto quanto sopra premesso

Le Parti congiuntamente convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Oggetto del presente contratto preliminare.

1.1 Il Promittente Venditore, nella sua qualità di proprietario dei Terreni specificati in Premessa, si impegna a trasferire "a corpo" ed a favore della Società, la quale si impegna ad acquistare, la proprietà di detti terreni per la costruzione sui medesimi dell'Impianto di cui in premessa.

Art. 2 - Autorizzazioni pre-contrattuali.

2.1 Per il raggiungimento del fine di cui all'anzidetto art.

1.1, il Promittente autorizza la Società, e si impegna a cooperare con la Società (fornendo ogni supporto documentale a

ciò necessario), sin da ora e nelle more della stesura del Contratto Definitivo di cui all'art. 8, affinché quest'ultima possa:

i) procedere con l'iter finalizzato all'autorizzazione per la realizzazione del costruendo Impianto sull'Area, ovvero all'ottenimento di permessi, licenze, concessioni, approvazioni, autorizzazioni, convenzioni, nulla osta e qualsiasi altro titolo (ivi inclusa la procedura di VIA), di qualunque natura o rango amministrativo, pubblico o privato, necessari e/o opportuni, ai sensi delle leggi nazionali e/o regionali e/o regolamenti locali per la costruzione e successivo esercizio dell'Impianto, senza modificare la destinazione d'uso dell'Area che potrà essere modificata solo dopo la stipula del Contratto Definitivo, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzativa ovvero da successive modifiche normative;

ii) procedere con l'iter per l'ottenimento del T.I.C.A. (Testo Integrato delle Connessioni Attive) ovvero del preventivo per la connessione dell'Impianto da parte del Gestore della rete elettrica nazionale, secondo le disposizioni di settore;

iii) effettuare tutte le attività propedeutiche al progetto dell'Impianto, quali rilievi, misurazioni e sondaggi, verifica di vincoli paesaggistici, idrogeologici ed altro, con spese a totale ed esclusivo carico della Società.

2.2 Nel caso in cui l'Area fosse interessata da problematiche

ambientali, il Concedente provvederà prontamente a definire ed ottenere dalle competenti autorità le certificazioni di collaudo e buon esito delle attività di bonifica già eseguite/in corso alla data odierna (ovvero da effettuare prima della costruzione dell'Impianto), nonché presterà, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, la propria collaborazione affinché la Società possa ottenere tutte le necessarie autorizzazioni ed approvazioni di natura ambientale connesse all'installazione ed all'esercizio dell'Impianto a seguito della stipula del Contratto Definitivo.

Art. 3 - Accesso all'Area prima della stipula del contratto notarile definitivo.

3.1 Il Promittente Venditore autorizza la Società, a far data dalla stipula della presente scrittura, ad accedere all'area per effettuare:

- i) analisi urbanistiche, paesaggistiche, idrogeologiche ed ambientali, volte a verificare l'idoneità dell'Area per la realizzazione dell'Impianto, ivi inclusa la verifica di problematiche di natura ambientale che ne richiedano una preventiva bonifica da parte del Promittente;
- ii) verifiche di assenza di gravami, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, iscrizioni e/o trascrizioni sull'Area pregiudizievoli per la Società;
- iii) verifiche circa la sussistenza delle condizioni tecniche di allacciabilità dell'Impianto alla rete elettrica;

iv) misurazioni, rilievi ed ogni altra attività di verifica necessaria e/o propedeutica agli iter amministrativi per ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore;

v) ogni altra attività connessa e/o consequenziale finalizzata ad ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore, nonché il T.I.C.A.

3.2 Gli accessi fisici all'Area avverranno, previo accordo (anche meramente telefonico) e appuntamento con il Promittente Venditore che non dovrà essere irragionevolmente negato, ogni volta che si dovesse rendere necessario. La Società effettuerà tali accessi nell'assoluto rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto sui terreni, ed eventuali danni significativi eventualmente arrecati alle colture a causa di detti accessi saranno quantificati di volta in volta tra le Parti, anche mediante eventuale perizia di un tecnico del Promittente Venditore e quindi indennizzati dalla Società.

3.3 Resta inteso che la Società verrà immessa nel possesso dell'Area per i soli fini dell'uso e dell'attività d'impresa di cui all'art. 1 solo ed esclusivamente con la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Art. 4 - Corrispettivo di vendita. Indennizzo per il presente contratto.

4.1 Le Parti convengono che il corrispettivo della vendita dei terreni è stabilito in Euro 28.200,00 (euro ventottomila-

duecento/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area, da versarsi alla data di stipula del Contratto Definitivo di vendita.

4.2 A conferma della serietà delle proprie intenzioni, la Società:

a) ha corrisposto al promittente Venditore l'importo di Euro 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area oggi planimetrata (ovverosia della porzione di terreni utilizzabile considerato i vincoli esistenti), nonché:

b) corrisponderà al Promittente ulteriori Euro 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area sopra individuata, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla data odierna. Entrambi gli importi innanzi detti vengono corrisposti a titolo di indennizzo per l'impegno assunto dal Promittente alla stipula del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo, e come tali non verranno rimborsati alla Società dal Promittente che li incamererà a titolo definitivo, nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso sin da ora che detti importi non potranno in ogni caso mai essere imputati quale anticipo del corrispettivo finale né decurtati da esso quando si addiverrà alla stipula del Contratto Definitivo.

Il pagamento di quanto al precedente punto 4.2 lettera b), calcolato nell'importo di Euro 3.750,00 (euro tremilacinque-

centocinquanta/00), dovrà essere effettuato entro 7 (sette)

giorni lavorativi dalla data odierna in favore del Promittente mediante bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IBAN: IT 69 P 0538741050000000011501

Codice BIC Swift: BPMOIT22XXX intestato al signor PLESCIA Luigi.

4.3 Ai soli fini fiscali, le Parti dichiarano che il corrispettivo totale è, pertanto, pari ad Euro 211.500,00 (duecentoundicimilacinquecento virgola zero zero).

Art. 5 - Dichiarazioni e impegni del Promittente Venditore.

Il Promittente Venditore, sin da ora, dichiara e si impegna:

5.1 di avere la piena e legittima proprietà e disponibilità dell'Area, per legittima provenienza;

5.2 che l'Area è libera da vincoli ed oneri, anche di natura fiscale o tributaria, ipoteche e servitù attive o passive, al netto delle servitù imposte da Gas e Luce;

5.3 che l'Area non è sottoposta a pignoramento, sequestro o altri gravami da parte di terzi, né oggetto di contenziosi;

5.4 che l'Area è libera da persone e/o cose;

5.5 che l'Area è libera da usi Civici;

5.6 che sull'Area non esistono vincoli, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 7 giugno 2023

che si allega al presente contratto sotto la lettera "B";

5.8 in caso di eventuali ed oggi sconosciute procedure espro-

priative sull'Area, ad iniziativa di terzi, si impegna ad informare tempestivamente la Società;

5.9 di non porre in essere atti di disposizione inerenti l'area che possano pregiudicare i diritti oggetto del presente Contratto.

5.10 Il promittente Venditore consente e si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, a cooperare con la Società (fornendo ogni supporto documentale a ciò necessario) al fine dell'ottenimento, da parte della Società, di tutte le autorizzazioni necessarie e/o approvazioni, ivi incluse quelle di natura paesaggistica e/o ambientale, connesse alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto (ivi incluse le opere di connessione).

5.11 Qualora si verificano eventi non imputabili e/o non riconducibili alla volontà del Promittente Venditore nulla sarà dovuto alla Società da quest'ultimo a nessun titolo.

#### Art. 6 - Impegni della Società.

La Società, sin da ora, dichiara e si impegna:

6.1 a non cambiare destinazione urbanistica prima della stipula del Contratto Definitivo di vendita;

6.2 in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo di vendita, la Società dovrà immediatamente ripristinare a proprie spese lo stato dei luoghi eventualmente modificato riportandolo allo stato attuale, con diritto di asportare tutte le eventuali opere e/o manufatti eventualmente ivi posti o rea-

lizzati.

Art. 7 - Cause di risoluzione del presente Contratto.

7.1 Le Parti concordano che il presente Contratto si intende consensualmente ed inderogabilmente risolto ab origine anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c., ovvero come se non fosse mai stata sottoscritto, esonerando esse Parti da ogni ulteriore incombenza, obbligo e indennità, ivi compreso quello a sottoscrivere il Contratto Definitivo di vendita, qualora si dovesse verificare anche una sola delle seguenti condizioni:

7.2 la Società dovesse riscontrare problematiche di natura tecnico-ambientale o procedurale che non consentano la cantiabilità o l'allacciabilità alla rete elettrica dell'autorizzando Impianto;

7.3 la Società non dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni e/o licenze previste dalla normativa di settore vigente per la realizzazione dell'impianto;

7.4 la Società riscontrasse la non finanziabilità, per qualsiasi motivo, del progetto di realizzazione dell'Impianto;

7.5 qualora il Promittente venditore, stando a quanto previsto dall'art. 4, 4.2 del presente Contratto, non dovesse ricevere il pagamento della somma ivi specificata a titolo di indennizzo;

7.6 fallimento della Società o della Società di gestione dell'Impianto, ove costituita.

7.7 Resta inteso che, il verificarsi di qualsivoglia condizione di risoluzione, non comporterà mai per il Promittente Venditore alcun obbligo di restituzione delle somme già corrisposte di cui all'art. 4, 4.2 del presente Contratto, essendo detta somma imputata a mero titolo di indennizzo per i soli impegni derivanti dal presente contratto.

Art. 8 - Stipula del Contratto Definitivo di vendita.

8.1 Il Contratto Definitivo di vendita verrà stipulato entro e non oltre 1065 (millesessantacinque) giorni dal presente Contratto Preliminare Notarile, termine che potrà essere prorogato al massimo per ulteriori 365 (trecentosessantacinque) giorni su richiesta della Società. La stipula dell'atto notarile avverrà presso un Notaio che verrà designato dalla Società e previo invito formulato dalla stessa al Promittente Venditore con lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza di quest'ultimo ovvero a mezzo PEC e con preavviso di almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima della data di stipula.

In caso di proroga, il Promittente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare davanti al Notaio l'atto di proroga (o un nuovo contratto preliminare notarile da trascrivere).

8.2 Qualora il Promittente Venditore, ricevuta la convocazione, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto definitivo senza dimostrare l'esistenza di un legittimo impedimento, la Società avrà la facoltà di risolvere il presen-

te contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.,  
previa comunicazione a mezzo raccomandata a/r sempre all'indirizzo di residenza del Promittente Venditore.

8.3 Resta inteso che la Società - in ogni momento - potrà chiedere al Promittente Venditore la stipula anticipata del Contratto Definitivo di Vendita con le modalità di cui al precedente comma 8.1.

#### Art. 9 - Immissione nel Possesso

9.1 La Società verrà immessa nel possesso dell'Area solo con la stipula del Contratto Definitivo di Vendita e del contestuale pagamento del corrispettivo di vendita.

#### Art. 10 - Disposizioni Urbanistiche

10.1 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 2001, il Promittente Venditore, consapevole delle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. 445 del 2000, dichiara che i Terreni ricadono in zona agricola e si impegna a produrre prima della stipula del Contratto Definitivo il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

#### Art. 11 - Cessione del presente Contratto.

11.1 Il Promittente Venditore autorizza fin da ora la Società a cedere il presente contratto (anche nell'ambito della cessione di ramo di azienda) ad altra società di diritto italiano facente parte del medesimo gruppo della Società e costituita appositamente per la realizzazione e gestione dell'Impian-

to.

11.2 Il promittente Venditore, con la stipula del presente Contratto, presta consenso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1406 e 1407 c.c. alla cessione di cui al precedente punto 11.1.

11.3 L'ingresso del terzo in luogo della cedente Società, potrà avvenire solo ed esclusivamente a condizione che il terzo accetti e osservi integralmente tutte le condizioni ed i termini del presente Contratto e del futuro Contratto Definitivo di vendita.

Art. 12 - Spese di contratto, imposte, spese di registrazione e trascrizione.

12.1 I costi, le spese di progettazione, di registrazione e gli oneri di trascrizione nei registri immobiliari del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo, e tutti gli altri eventuali atti necessari, unitamente agli oneri e spese notarili, saranno ad esclusivo carico della Società.

Art. 13 - Clausola di riservatezza.

13.1 Le Parti sono tenute ad osservare la più stretta confidenzialità e riservatezza in merito ai termini e condizioni del presente Contratto. In particolare, ciascuna delle Parti si impegna ad astenersi dalla divulgazione a terze parti sull'esistenza del presente Contratto e dalla diffusione delle informazioni ivi contenute senza il previo accordo scritto dell'altra Parte, fatto salvo il caso in cui la divulgazione

sia prevista per legge ed ai fini dell'esercizio delle prela-  
zioni agrarie dei confinanti.

Art. 14 - Modifiche del contratto.

14.1 Qualunque modifica del presente Contratto dovrà essere  
approvata dalle parti solo ed esclusivamente con atto scritto.

Art. 15 - Allegati.

Costituiscono parte integrante del presente Contratto:

- planimetria catastale dell'Area, perimetrata con tratto ros-  
so;

- visure catastali dei terreni;

- certificato di destinazione urbanistica del 7 giugno 2023  
rilasciato dal comune di Rotello.

Art. 16 - Trattamento dei dati personali.

17.1 In ossequio a quanto disposto con Regolamento U.E. n.  
678/2016 tutti i dati personali, anagrafici, societari e fi-  
scali saranno trattati secondo i principi di correttezza, li-  
ceità e trasparenza sia in forma cartacea che elettronica.

Con la firma della presente scrittura privata le Parti espri-  
mono dunque il reciproco consenso al trattamento dei rispetti-  
vi dati, sia personali che societari.

Art. 17 - Comunicazioni.

17.1 Tutte le comunicazioni e/o notifiche, richieste e consen-  
tite dalle disposizioni contenute nel presente Contratto o co-  
munque ad esso connesse, dovranno essere inviate mediante let-  
tera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza del Promit-

tente Venditore e all'indirizzo della sede legale della Società come in epigrafe. Ogni variazione di detti indirizzi dovrà essere immediatamente comunicata all'altra Parte sempre tramite lettera raccomandata a/r.

Art. 18 - Foro competente.

18.1 Nel caso in cui dovesse sorgere una controversia in relazione al presente Contratto, ivi inclusa ogni questione relativa alla sua esistenza, formazione, interpretazione, validità e cessazione, le Parti dovranno cercare, innanzitutto, di definire bonariamente detta controversia per mezzo di accordo amichevole. A tal fine, ciascuna delle Parti dovrà inviare una comunicazione scritta all'altra Parte informandola della propria intenzione di definire bonariamente la controversia.

18.2 Qualora le Parti non riescano a risolvere la controversia in via bonaria entro 60 giorni dalla comunicazione scritta, o altro ulteriore periodo concordato per iscritto tra le Parti, la controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Art. 19 - Miscellanea

19.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le convenzioni di cui al presente Contratto sono funzionalmente collegate ed inscindibilmente connesse tra loro, nell'interesse della realizzazione ed esercizio dell'Impianto e che le stesse dovranno essere riflesse ulteriormente nel Contratto Definitivo. Qualora, per qualsiasi causa o motivo, una sola di es-



se dovesse risultare invalida o comunque priva di efficacia, le Parti faranno quanto in loro potere per conservare gli effetti della presente scrittura privata, salvi i rimedi di legge.

19.2 Le Parti riconoscono espressamente che il presente Contratto non è soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c e, pertanto, ne escludono sin da ora l'applicabilità.

19.3 Per quanto non espressamente disposto e previsto nel presente Contratto, si fa espresso rinvio alle norme contenute nel codice civile ed a tutte quelle vigenti in materia.

Campobasso, 20 giugno 2023

f.to: PLESCIA Luigi, PLESCIA Rachelina, LEONE Luca Oliviero

Repertorio n. 9546

Raccolta n. 7411

Attesto io sottoscritto Nicola Pilla, notaio in Campobasso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, che PLESCIA Luigi, nato ad Ururi (CB) l'11 febbraio 1945, c.f. PLS LGU 45B11 L505U, PLESCIA Rachelina, nata ad Ururi (CB) il 10 gennaio 1947, c.f. PLS RHL 47A50 L505B, domiciliati in Ururi (CB), via I Traversa Matteotti n. 2, coniugi in regime di comunione legale dei beni, e LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita

IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale, della cui identità personale sono io Notaio certo, da me ammoniti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle pene e sulle responsabilità previste dalla legge per i rei di dichiarazioni mendaci, hanno firmato in calce all'atto che precede ed a margine dei fogli intermedi, in mia presenza e vista, previa lettura da me datane agli stessi, unitamente agli allegati, alle ore sedici e minuti cinquanta.

Campobasso, nel mio studio alla via Garibaldi n. 5

addì, venti giugno duemilaventitre

f.to: Nicola Pilla notaio

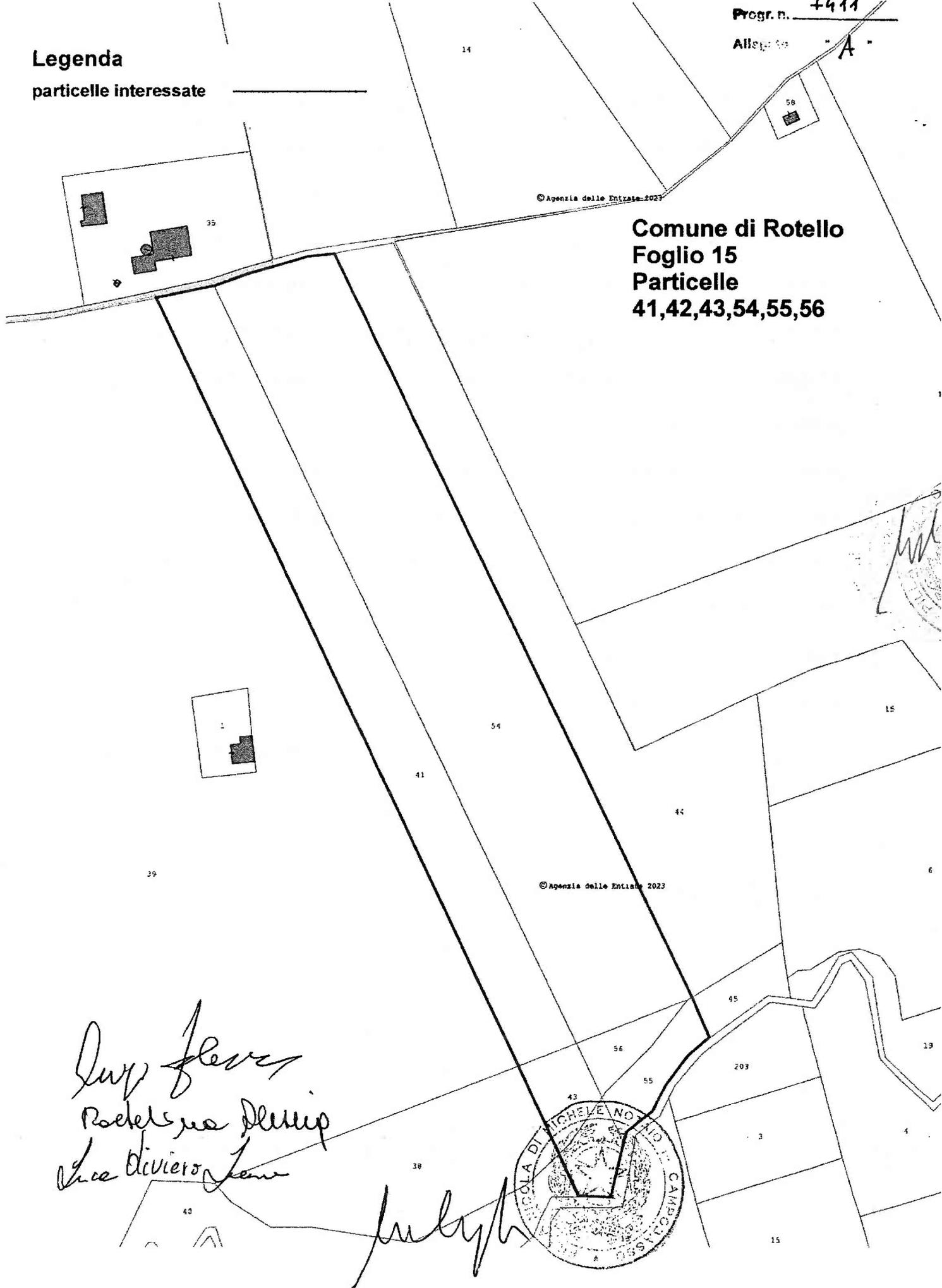


# Planimetria catastale dell'Area

## Legenda

particelle interessate

Progr. n. 7411  
Allegato "A"



*Luigi Flores*  
*Rochelina D'Alip*  
*Luca Di Viero*

*Luigi*





Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023

Data: 16/06/2023 Ora: 16.20.41 pag: 1 Segue  
Visura n.: T272484/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di ROTELLO (H589) provincia CAMPOBASSO
<b>Soggetto individuato</b>	PLESCIA Rachelina (CF: PLSRHL47A50L505B) nata a URURI (CB) il 10/01/1947

### 1. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	15	41		-	SEMINATIVO 02	2	19 80		Euro 73,79 Lire 142.870	Euro 62,43 Lire 120.890	FRAZIONAMENTO del 22/05/1990 in atti dal 23/05/1990 (n. 11.1/1990)	
2	15	42		AA AB	SEMINATIVO BOSCO CEDUO 01	00 87 15 83			Euro 0,29 Euro 1,23	Euro 0,25 Euro 0,49	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2016 Pratica n. CB0134366 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13462.1/2016)	Annotazione
3	15	43		-	SEMINATIVO 02	14 80			Euro 4,97	Euro 4,20	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. CB0106671 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 52347.1/2007)	Annotazione
4	15	54		-	SEMINATIVO 02	4 62 00			Euro 155,09 Lire 300.300	Euro 131,23 Lire 254.100	FRAZIONAMENTO del 22/05/1990 in atti dal 23/05/1990 (n. 11.1/1990)	
5	15	55		AA AB AC	BOSCO CEDUO SEMINATIVO ULLIVETO 01 02 02	20 20 04 27 00 03			Euro 1,56 Euro 1,43 Euro 0,01	Euro 0,63 Euro 1,21 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/05/2017 Pratica n. CB0159800 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11520.1/2017)	Annotazione
6	15	56		-	SEMINATIVO 02	12 20			Euro 4,10	Euro 3,47	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. CB0106674 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 52350.1/2007)	Annotazione

**Immobile 2:** Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2016.0882921 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1716.2016.0002786)

**Immobile 3:** Annotazione: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

**Immobile 5:** Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 30/05/2017 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2017.0242278 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5905.2017.0000250)



**Visura attuale sintetica per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023

Data: 16/06/2023 Ora: 16.20.41 pag: 2 Fine  
Visura n.: T272484/2023

Immobile 6: Annotazione:

VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO  
TARIFFARIO

Totale: Superficie 7.50,00 Redditi: Dominicale Euro 242,47 Agrario Euro 203,92

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PLESCIA Rachelina nata a URBURI il 10/01/1947	PLSRHL47A50L505B*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 22/12/1992 Pubblico ufficiale NOT. CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 32315 - Voltura n. 721.1/1993 in atti dal 02/03/1993			

Totale Generale: Superficie 7.50,00 Redditi: Dominicale Euro 242,47 Agrario Euro 203,92

Unità immobiliari n. 6

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

*Luigi Farnese*  
*Rosellina Pirella*  
*Anna Maria Pirella*  
*Luigi Farnese*





# COMUNE DI ROTELLO

## Provincia di Campobasso

Corso Umberto I, n. 90 - 86040 Rotello (CB)  
 Cod. Fisc. 81000250704 - P. IVA 00143430700  
 Tel. 0874-839131 - Fax 0874-839640  
 P.e.c.: [comunerotello-cb@pec.leonet.it](mailto:comunerotello-cb@pec.leonet.it)  
 AREA TECNICA  
 Email: [ufficiotecnicorotello@gmail.com](mailto:ufficiotecnicorotello@gmail.com)



OGGETTO: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA				
<i>(Ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001)</i>				
Riferimento Presentazione Pratica - Protocollo Generale n.	2725	del	06/06/2023	
N. Registro	28	del 7/06/2023	Diritti di Segreteria	€ 30,00

### IL DIRIGENTE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Con riferimento alla richiesta presentata dalla S.V. agli atti di questo ufficio, con atto registrato al protocollo sopraindicato, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA dei terreni, attualmente contraddistinti al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di ROTELLO (CB) dai seguenti dati:

Richiedente	Foglio n.	Particelle n.
<b>Plescia Luigi</b>	<b>15</b>	<b>41-42-43-54-55-56</b>

- Visti gli atti d'ufficio;
- Viste le norme di attuazione del P. d. F. attualmente in vigore;
- Viste le rappresentazioni planimetriche degli strumenti urbanistici comunali;

Individuata sugli elaborati del Programma di Fabbricazione Comunale l'ubicazione dei terreni indicati in premessa, in base alla documentazione ed agli elementi riportati sulla domanda stessa:

### CERTIFICA

Che il terreno sotto indicato :

Richiedente	Foglio n.	Particelle n.
<b>Plescia Luigi</b>	<b>15</b>	<b>41-42-43-54-55-56</b>

sono compresi in zona omogenea "E - Agricola" del vigente Programma di Fabbricazione e per essi sono previsti i seguenti indici urbanistici:

#### ZONA OMOGENEA "E - Agricola":

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,10;
- Rapporto di copertura max mq/mq 0,10;
- Altezza max: mt. 7,50;
- Numero dei piani: 2;
- Superficie minima del lotto: mq 3000;
- Distacco minimo dagli edifici: in assoluto mt 10,00;
- Distacco minimo dai confini: in assoluto mt 5,00;
- Tipologie edilizie consentite: isolate; Note: l'indice di fabbricabilità fondiaria va distinto in 0,03 mc/mq per la residenza e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli (stalle, fienili, magazzini, ecc.);

ed, inoltre, **AVVERTE:**

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati;

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3 - 2° periodo, del D.P.R. n°380 del

06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.  
Rotello, li 7/06/2023

Il Responsabile dell' Area Tecnica  
(Massimo Marmorini)



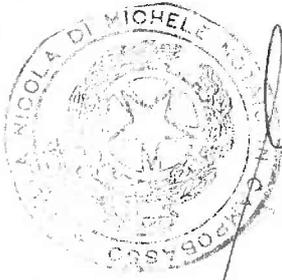
Il sottoscritto PLESCIA LUIGI dichiara di aver ricevuto copia del presente

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Data \_\_\_\_\_ ora 12:00 Firma \_\_\_\_\_

Copia conforme all'originale

Campobasso li 7 LUGLIO 2023



*[Handwritten signature]*



Dr. NICOLA PILLA

NOTAIO

Sede: Via Garibaldi n. 5 -  
86100 Campobasso  
Uff. sec. Corso Roma n. 61 - Casacalenda  
Tel. 0874/484018 - 65919 - 841500  
Fax 0874/65919  
Cod. Fisc. PLL NCL 77D24 B519V  
Partita IVA 01747050704

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI

DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

tra

Repertorio n. 9014

i signori

Raccolta n. 6979

- CAPOSTAGNO Antonio Gero, c.f. CPS NNG 69M04 L113L, nato a Termoli (CB) il 4 agosto 1969, residente in Ururi (CB) alla contrada Vigne n. 11, coniugato in regime di comunione legale dei beni;

REGISTRATO A CAMPOBASSO

IL 1 MARZO 2023

AL N. 451 SERIE 1T

- CAPOSTAGNO Mariarosaria, c.f. CPS MRS 62T47 A089W, nata ad Agrigento (AG) il 7 dicembre 1962, residente in Termoli (CB) alla via Degli Oleandri 3/I, libera da vincoli matrimoniali;

- CAPOSTAGNO Antonino, c.f. CPS NNN 33H02 A089K, nato ad Agrigento (AG) il 2 giugno 1933, residente in Ururi (CB) alla contrada Vigne n. 11, vedovo, d'ora in poi "Concedente", da una parte

e

la società

- "IBERNORDIC ITALIA S.r.l.", con sede in Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 11361470963, in persona del procuratore LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato il 1° gennaio 1962 a Genova (GE), a tanto autorizzato con delibera dell'Amministratore Unico del 10 febbraio 2023, d'ora in poi "Società", dall'altra parte;

i Concedenti (d'ora in poi "il Concedente") e la Società, congiuntamente denominati "Parti", o singolarmente la "Parte",

premessi che:

1) i Concedenti sono comproprietari esclusivi dei seguenti immobili:

- terreni siti nel territorio del Comune di Rotello (CB), alla contrada Ceppetò Vecchio, confinanti con vallone, strada e proprietà Granitto, salvo se altri, censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio provinciale territorio, al foglio 3

particella 9, ha. 2.77.40, sem. 2 RD. Euro 93,12 RA. Euro 78,80

particella 45, ha. 0.20.20, sem. 2, RD. Euro 6,78 RA. Euro 5,74

particella 46, ha. 0.17.30, sem. 2, RD. Euro 5,81 RA. Euro 4,91

ed al foglio 11

particella 47, ha. 0.61.10, sem. 2, RD. Euro 20,51 RA. Euro 17,36

dell'estensione di ha. 3.76.00, di proprietà del signor CAPOSTAGNO Antonino, in ragione di un mezzo (1/2), in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Macchiagodena di Termoli in data 11 novembre 1977, ivi registrato il 1° dicembre 1977 al n. 1732, e dei signori CAPOSTAGNO Antonio Gerardo e CAPOSTAGNO Mariarosaria, in ragione di un quarto (1/4)

ciascuno, in forza di successione in morte di Granitto Annamaria, apertasi in forza di legge il 10 luglio 2011, denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Campobasso e classificata al n. 213 vol. 9990;

nonché al foglio 3

particella 29, ha. 0.26.70, sem. 2, RD. Euro 8,96 RA. Euro 7,58

particella 31, ha. 1.36.50, sem. 2, RD. Euro 45,82 RA. Euro 38,77

ed al foglio 11

particella 46, ha. 1.01.80, sem. 2, RD. Euro 34,17 RA. Euro 28,92

dell'estensione di ha. 2.65.00, di proprietà dei signori CAPOSTAGNO Antonio Gero e CAPOSTAGNO Mariarosaria, in ragione di un mezzo (1/2) ciascuno, in forza di successione in morte di Granitto Annamaria, apertasi il 10 luglio 2011, innanzi citata,

il tutto come meglio risulta dalle visure e nella planimetria che, in unica fascicolazione, si allegano al presente atto sotto la lettera "A", con area indicata da colore azzurro e perimetrata con tratto di colore rosso ed area relativa alle particelle n. 46 e 47 coinvolte dalla linea AT (colore verde);

2) la Società, che svolge la propria attività nel settore della produzione elettrica da fonti rinnovabili e si occupa della costruzione e della gestione dei relativi impianti, ha in-

dividuato e quindi selezionato una porzione dei terreni di cui sopra in quanto da Essa ritenuta idonea alla realizzazione di un impianto agri-fotovoltaico della potenza fino a 50 Mwp, con la facoltà ove del caso della Società di estendere ulteriormente la potenza (da ora in poi l'"Impianto"),

tutto quanto sopra premesso

le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Oggetto della presente scrittura privata e durata

1.1 Il Concedente, nella sua qualità di proprietario esclusivo dell'Area, promette di costituire e concedere alla Società - che promette a sua volta di acquistare ed accettare - il diritto di superficie su una porzione dei citati terreni sulla parte dell'Area di cui in premessa 1) affinché possa costruirvi e gestire l'Impianto, unitamente alle necessarie infrastrutture, con annesse servitù elettriche, di cavidotto e di passaggio di persone e mezzi, coerentemente alla normativa nazionale e regionale, e specificamente sulla porzione utilizzabile dei citati terreni per complessivi ha. 4.23.00 (di cui ha 2.80.00 per i terreni di proprietà dei signori CAPOSTAGNO Antonino, CAPOSTAGNO Antonio Gero e CAPOSTAGNO Mariarosaria, ed ha 1.43.00 per i terreni di proprietà dei signori CAPOSTAGNO Antonio Gero e CAPOSTAGNO Mariarosaria), così come al netto dei vincoli paesaggistici, idrogeologici e di installabilità riscontrati alla data odierna, come meglio identificata nella mappa allegata (d'ora in avanti la porzione di terreni

utilizzabile viene definita come l'"Area").

1.2 Al riguardo, la Società provvederà a comunicare al Concedente entro e non oltre la data del 30 luglio 2023 l'esatta estensione definitiva dell'Area utilizzabile (sulla quale potranno essere costituiti i diritti di cui sopra) che terrà conto del layout definitivo del progetto e dei vincoli presenti sui terreni in questione al fine di permettere alle Parti di frazionare e/o accorpate la suddetta Area. Le procedure per il frazionamento e/o accorpamento della Area potranno essere richieste ed eseguite, in accordo tra le Parti, anche su iniziativa del Concedente. Le spese relative al frazionamento e/o accorpamento delle particelle graveranno, interamente ed in ogni caso, sempre sulla Società anche se eventualmente anticipate dal Concedente, purché documentate.

1.3 La durata del diritto di superficie e del correlativo diritto di servitù di cavidotto e passaggio è pattuita in 30 (trenta) anni, prorogabili, alle stesse condizioni di cui alla presente scrittura privata, fino ad un massimo di 5 (cinque) anni ad insindacabile richiesta della Società con comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 6 (sei) mesi prima dello spirare del citato termine di 30 anni. In caso di comunicazione della richiesta di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare l'atto di proroga.

1.4 La durata di 30 anni incomincerà a decorrere dal giorno

della stipula del Contratto Definitivo.

1.5 Le Parti si riservano, tuttavia, il diritto di rinegoziare nuove condizioni economiche alla scadenza naturale del Contratto Definitivo.

#### Art. 2 - Autorizzazioni pre-contrattuali

2.1 Per il raggiungimento del fine di cui all'anzidetto art. 1, 1.1), il Concedente, autorizza e si impegna a cooperare con la Società (fornendo ogni supporto documentale a ciò necessario), sin da ora e nelle more della stesura del Contratto Definitivo di cui al successivo art. 8, affinché quest'ultima possa:

(i) Procedere con l'iter finalizzato all'autorizzazione per la realizzazione del costruendo Impianto sull'Area, ovvero all'ottenimento di permessi, licenze, concessioni, approvazioni, autorizzazioni, convenzioni, nulla osta e qualsiasi altro titolo, di qualunque natura o rango amministrativo, pubblico o privato, necessari e/o opportuni, ai sensi delle leggi nazionali e/o regionali e/o regolamenti locali per la costruzione e successivo esercizio dell'Impianto, senza modificare la destinazione d'uso dell'Area che potrà essere modificata solo dopo la stipula del Contratto Definitivo, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative;

(ii) Procedere con l'iter per l'ottenimento del T.I.C.A. (Te-

sto Integrato delle Conessioni Attive) ovvero del preventivo per la connessione dell'Impianto da parte del Gestore della rete elettrica nazionale, secondo le disposizioni di settore;

(iii) Ad effettuare tutte le attività propedeutiche al progetto dell'Impianto, quali rilievi, misurazioni e sondaggi, verifica di vincoli paesaggistici, idrogeologici ed altro, con spese a totale ed esclusivo carico della Società.

2.2 Le attività di cui sopra, essendo meramente propedeutiche alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, non prevedono il cambio di destinazione d'uso dell'Area, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

2.3 Nel caso in cui l'Area fosse interessata da problematiche ambientali, il Concedente provvederà prontamente a definire ed ottenere dalle competenti autorità le certificazioni di collaudo e buon esito delle attività di bonifica già eseguite/in corso alla data odierna, nonché presterà, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, la propria collaborazione affinché la Società possa ottenere tutte le necessarie autorizzazioni ed approvazioni di natura ambientale connesse all'installazione ed esercizio dell'Impianto a seguito della stipula del Contratto Definitivo.

Art. 3 - Accesso all'area prima della stipula del Contratto Definitivo

3.1 Il Concedente autorizza la Società, a far data dalla stipula della presente scrittura, ad accedere all'Area, direttamente con proprio personale o tramite suoi delegati, compresi a titolo esemplificativo tecnici, operai e terzi dalla stessa autorizzati, per effettuare:

(i) Analisi urbanistiche, paesaggistiche, idrogeologiche ed ambientali, volte a verificare l'idoneità dell'Area per la realizzazione dell'Impianto, ivi inclusa la verifica di problematiche di natura ambientale che ne richiedano una preventiva bonifica da parte del Concedente;

(ii) Verifiche di assenza di gravami, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, iscrizioni e/o trascrizioni sull'Area pregiudizievoli per la Società quale futuro superficiario dell'Area medesima;

(iii) Verifiche circa la sussistenza delle condizioni tecniche di allacciabilità dell'Impianto alla rete elettrica;

(iv) Misurazioni, rilievi ed ogni altra attività di verifica necessaria e/o propedeutica agli iter amministrativi per ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore;

(v) Ogni altra attività connessa e/o consequenziale finalizzata ad ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore, nonché il T.I.C.A.

3.2 Gli accessi fisici all'Area avverranno previo accordo (anche meramente telefonico) e appuntamento con il Concedente

che non dovrà essere irragionevolmente negato, ogni volta che si dovesse rendere necessario. La Società effettuerà tali accessi nel rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto presso il Terreno, ed eventuali danni significativi alle colture arrecati a causa di detti accessi (dovuti ad esempio da attività di carotaggio, scavi o altre attività similari) saranno quantificati di volta in volta tra le Parti, anche mediante eventuale perizia di un tecnico di fiducia del Concedente e quindi indennizzati dalla Società.

3.3 Resta inteso che la Società verrà nel possesso dell'Area per i soli fini dell'uso e dell'attività d'impresa di cui all'art. 1 solo ed esclusivamente con la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

#### Art. 4 - Indennizzo

4.1 A conferma della serietà delle proprie intenzioni, la Società (a) ha corrisposto al Concedente l'importo di Euro 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area oggi planimetrata (ovverosia della porzione di terreni utilizzabile considerato i vincoli esistenti), e (b) si impegna a corrispondere, nel termine appresso indicato, ulteriori Euro 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area individuata. Entrambi gli importi innanzi detti vengono corrisposti a titolo di indennizzo per l'impegno assunto dal Concedente alla stipula del presente contratto preliminare e del successivo Contratto

Definitivo e come tali non verranno rimborsati alla Società dal Concedente, che li incamera a titolo definitivo, nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso sin da ora che detti importi non potranno in ogni caso mai essere imputati quale anticipo del corrispettivo finale né decurtati da esso quando si addiverrà alla stipula della stipula del Contratto Definitivo.

Il pagamento di quanto al precedente punto (b) dovrà essere effettuato entro 7 giorni dalla stipula del presente contratto in favore del Concedente mediante bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT 03 K 01030 41130 0000 63439138 intestato a ANTONIO GERO CAPOSTAGNO presso la Banca Monte dei Paschi Di Siena S.p.A.

4.2 Le Parti convengono inoltre sin da ora che nel caso non si addivenga alla firma del Contratto Definitivo entro il 30 settembre 2024, a decorrere da oggi e sino alla stipula del Contratto Definitivo, la Società corrisponderà al Concedente la somma di Euro 500,00 (cinquecento/00) per anno per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area da valersi a titolo di indennizzo per i mancati finanziamenti P.A.C. di cui al successivo art. 5, punti 5.6 e 5.7. Si conviene tra le Parti che tali somme non verranno rimborsate alla Società dal Concedente, che pertanto le incamererà a titolo definitivo nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Le somme a tal titolo corrisposte verranno invece computate

come prezzo già versato nel caso si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo.

Art. 5 - Dichiarazioni e impegni del Concedente.

Il Concedente, fin d'ora, dichiara:

5.1 Di avere la piena ed esclusiva, legittima proprietà e disponibilità dell'Area, per legittima provenienza;

5.2 Che l'Area è libera da vincoli ed oneri, anche di natura fiscale o tributaria, ipoteche e servitù attive o passive, al netto delle servitù imposte da Gas e Luce, ogni altra iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole per la Società quale superficiario;

5.3 Che l'Area non è sottoposta a pignoramento, sequestro o altri diritti o gravami da parte di terzi, né oggetto di contenziosi;

5.4 Che l'Area è libera da persone e/o cose;

5.5 Che sull'Area non esistono vincoli, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante (ad eccezione di quelli di cui alla mappa allegata);

5.6 Che l'Area è attualmente oggetto dei sostegni P.A.C. (Politica Agricola Comune) e che, nelle more delle valutazioni della Società sulla fattibilità dell'Impianto come da termine di cui al successivo art. 8, 8.1, il Concedente dovrà necessariamente proporre domanda di ammissione alla nuova P.A.C. entro il 30 giugno 2022;

5.7 Che relativamente al punto che precede, in caso di stipula del Contratto Definitivo, sul Concedente incomberà la restituzione dei finanziamenti europei così ricevuti unitamente alle eventuali relative sanzioni, senza che alcuna responsabilità e/o onere possa essere addebitato alla Società;

5.8 Di avere conoscenza dell'utilizzo che la Società farà dell'Area nei limiti di quanto da essa Società dichiarato in premessa;

5.9 Si impegna a non porre in essere atti di disposizione ovvero di omissione inerenti all'Area che possano ostacolare, pregiudicare o intralciare la costituzione e l'esercizio dei diritti di superficie e servitù oggetto della presente scrittura;

5.10 Che, in caso di eventuali ed oggi non conosciute procedure espropriative sull'Area, ad iniziativa di terzi, si impegnerà ad informare tempestivamente la Società;

5.11 Di essere consapevole e conscio che gli impianti e le opere che verranno realizzate sull'Area dalla Società, saranno di esclusiva proprietà della Società stessa;

5.12 Qualora la Società dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni da parte della P.A. ed Enti competenti, il T.I.C.A. e ogni altro atto, propedeutico e necessario, alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto - fin da ora - di autorizzare la Società a realizzare tutti i manufatti e le opere necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dello

stesso, quali cabine elettriche, strutture funzionali al cantiere ecc., nel rispetto dei regolamenti urbanistici comunali vigenti, nonché delle normative nazionali e regionali applicabili;

5.13 Si impegna a sottoscrivere tutti gli atti, le dichiarazioni di consenso e le domande necessarie rivolte alla P.A. e agli Enti competenti, opportunamente predisposte a cura, nonché ad esclusiva e totale spesa della Società, per l'ottenimento di qualunque provvedimento autorizzativo, nulla osta o assenso, comunque denominato, che si rendesse necessario per la realizzazione e la gestione dell'Impianto. Si impegna altresì a cooperare e collaborare con la Società per l'espletamento degli iter autorizzativi e concessori presso Enti pubblici e privati, per quanto di sua competenza, non ostacolando in alcun modo tali attività, ivi incluso la sottoscrizione di ogni atto relativo all'accatastamento e frazionamento dell'Area e l'esecuzione di trascrizioni, annotazioni e formalità che si rendessero necessarie in virtù della presente scrittura privata;

5.14 Si impegna a non compiere alcuna attività od opera sull'Area che possa intralciare l'esecuzione dei lavori di realizzazione e manutenzione dell'Impianto;

5.15 Qualora il Concedente violi gli obblighi di cui ai precedenti paragrafi, la Società sarà legittimata, previa messa in mora, a porre in essere ogni atto che in modo legittimo con-

senta di rimuovere quanto sia di ostacolo al libero esercizio dei propri diritti, nonché ad intimare la cessazione dei fatti lesivi ed il rimborso delle spese sostenute, salvo il risarcimento del maggior danno. Qualora tali eventi non siano imputabili e/o non riconducibili alla volontà del Concedente, nulla sarà dovuto alla Società da quest'ultimo a nessun titolo.

#### Art. 6 - Impegni della Società.

6.1 Qualora dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie e connesse, la Società si obbliga sin da ora a destinare l'Area alla costruzione, al mantenimento e alla gestione dello stesso nel rispetto delle normative vigenti e di tutte le prescrizioni della P.A. ed Enti competenti, unitamente alla realizzazione ed al mantenimento delle opere connesse (cabina elettrica, elettrodotto, cavidotto, ecc.).

6.2 La Società si impegna a riconoscere al Concedente le servitù di passaggio eventualmente necessarie a quest'ultimo per l'accesso e la coltivazione delle residue aree di sua proprietà escluse dal progetto;

6.3 La Società assume il ruolo sostanziale di responsabile della costruzione e dell'esercizio dell'Impianto, assumendo su di sé, pertanto, tutti gli obblighi e gli oneri direttamente connessi con la conduzione e manutenzione dell'Impianto fotovoltaico, nei confronti di terzi e del Concedente, e manle-

vando quest'ultimo da ogni pretesa e domanda di terzi.

6.4 La Società impiegherà, nella realizzazione e nella gestione dell'Impianto, personale tecnicamente qualificato ed in misura sufficiente a garantire il buon funzionamento dello stesso e la sicurezza della gestione. A tal fine la Società garantirà anche i servizi di sicurezza, sorveglianza ed antintrusione e risponderà, pertanto, degli eventuali danni cagionati a terzi.

6.5 Il Concedente non assume responsabilità conseguenti a rapporti della Società con i suoi fornitori o prestatori d'opera.

6.6 La Società si impegna a non cambiare la destinazione d'uso dei terreni oggetto della presente scrittura privata prima della stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

6.7 Sono ad esclusivo carico della Società tutte le spese, le imposte e le tasse incluse quelle comunali (IMU, TARI, ecc) relative ai terreni costituenti l'Area oggetto del presente contratto e del Contratto Definitivo.

6.8 Al termine dell'esercizio dei trenta anni o - in caso di proroga come innanzi convenuto, la Società si impegna a restituire al Concedente l'intera Area oggetto del presente contratto e del futuro Contratto Definitivo, ripristinando lo stato attuale dei luoghi, con diritto di asportare tutte le o-

pere e/o manufatti realizzati sopra e sotto il suolo. Il tutto ad esclusive cure e spese della Società.

6.9 A garanzia del ripristino, la Società si impegna sin da ora a consegnare al Concedente, entro 15 giorni dalla relativa emissione, copia della polizza fideiussoria che verrà emessa a favore della Regione Molise all'atto di avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto, così come previsto dalla Normativa Regionale.

#### Art. 7 - Cause di risoluzione del presente Contratto

7.1 Le Parti concordano che il presente contratto si intende consensualmente ed inderogabilmente risolto e sciolto ab origine anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1356 c.c., ovvero come se non fosse mai stata sottoscritto, esonerando esse Parti da ogni ulteriore incombenza, obbligo o indennità, ivi compreso quello di sottoscrivere il successivo Contratto Definitivo, qualora si dovesse verificare anche una sola delle seguenti condizioni;

(i) La Società dovesse riscontrare problematiche di natura tecnico-ambientale o procedurale che, sulla base di una sua valutazione, non consentano la cantierabilità o l'allacciabilità alla rete elettrica dell'autorizzando Impianto;

(ii) La Società non dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni e/o licenze previste dalla normativa di settore vigente per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto;

(iii) La Società non dovesse ottenere dal gestore della rete

elettrica il necessario T.I.C.A. o preventivo di connessione e non dovesse approvarlo per qualsivoglia ragione entro 6 mesi dalla ricezione dello stesso;

(iv) La Società riscontrasse la non finanziabilità, per qualsivoglia motivo, del progetto di realizzazione dell'impianto;

(v) La necessità di apportare una significativa riduzione alla potenza dell'Impianto indicata in premessa a seguito di richieste da parte delle autorità competenti durante il processo autorizzativo;

(vi) La mancata sottoscrizione degli altri contratti con i proprietari dei terreni ricadenti nell'area di, e necessari alla realizzazione dell'Impianto (ove esistenti);

(vii) Qualora il Concedente, stando a quanto previsto dall'art. 4, del presente contratto, non dovesse ricevere il pagamento della somma una tantum in esso pattuita;

(viii) Fallimento della Società o della Società di gestione dell'impianto, ove costituita;

(ix) Violazione delle norme contrattuali riguardanti la mancata emissione della garanzia di cui all'art. 6, 6.8. (da fornire in copia anche al Concedente);

7.2 La Parte interessata dalla risoluzione dovrà notificare all'altra Parte la propria decisione di risolvere il presente contratto entro e non oltre 15 giorni dal verificarsi della condizione stessa.

7.3 Resta inteso che, il verificarsi di qualsivoglia condizio-

ne di risoluzione del presente contratto, non comporterà mai per il Concedente alcun obbligo di restituzione della somma corrisposta "una tantum" di cui all'art. 4.1 del presente contratto, essendo detta somma imputata per i soli impegni ed obblighi derivanti dal presente contratto. Resta altresì inteso e concordato tra le Parti che, ad eccezione dell'incameramento di tale somma, l'anticipata risoluzione del presente contratto al verificarsi di una delle condizioni di cui sopra non comporterà alcun ulteriore obbligo di pagamento a qualsivoglia titolo di risarcimento, penalità e/o quant'altro dalla Società nei confronti del Concedente, in quanto di ciò si è tenuto espressamente conto nella conclusione del presente preliminare.

#### Art. 8 - Stipula del Contratto Definitivo

8.1 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato entro e non oltre 1095 (mille novanta-cinque) giorni dalla data odierna, termine che potrà essere prorogato al massimo per ulteriori 365 (trecentosessantacinque) giorni su richiesta della Società. La stipula dell'atto notarile avverrà presso un Notaio che verrà designato dalla Società e previo invito formulato dalla stessa al Concedente con lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza di quest'ultimo ovvero via PEC e con preavviso di almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima della data di stipula. In caso di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con

la Società al fine di formalizzare davanti al Notaio l'atto di proroga (o un nuovo contratto preliminare notarile da trascrivere).

8.2 Resta inteso che la Società - in ogni momento - potrà chiedere al Concedente la stipula anticipata del Contratto Definitivo con le modalità di cui al precedente comma 8.1.

#### Art. 9 - Diritto al raccolto ed immissione nel possesso

La Società verrà immessa nel possesso dell'Area solo con la stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità e comunque dopo l'avvenuto raccolto dell'eventuale seminato sussistente nei terreni dell'area o - in alternativa - qualora sia impossibile non poter attendere il tempo del raccolto, attraverso il pagamento di un congruo ed adeguato indennizzo per le spese sostenute per i lavori di preparazione e semina nonché per il mancato raccolto. L'ammontare di tale indennizzo sarà valutato dalle Parti anche con eventuale ricorso a loro perito di fiducia.

#### Art. 10 - Corrispettivo per la superficie e servitù. Modalità di pagamento.

10.1 In caso di conclusione del Contratto Definitivo - fin da ora - si stabilisce che il canone annuale che la Società corrisponderà al Concedente, per la costituzione del diritto di superficie e servitù, sarà di Euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (ovverosia della porzione dei terreni effettivamente interes-

sato dall'Impianto considerati i vincoli esistenti). La Società si riserva la facoltà di estendere la porzione dell'Area di cui sopra nel caso in cui, anche in virtù di verifiche ulteriori e più approfondite, dovesse essere possibile utilizzare ulteriori ettari di terreno. In tal caso, il corrispettivo dovrà essere calcolato sulla dimensione dell'Area effettivamente utilizzabile.

10.2 Il primo canone annuale verrà corrisposto dalla Società al Concedente contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, al netto degli importi già eventualmente corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui all'art. 4.

10.3 I canoni annuali successivi al primo verranno corrisposti entro e non oltre la data di anniversario della stipula del Contratto Definitivo con accredito su conto corrente del Concedente, che verrà definitivamente comunicato al momento della stipula del Contratto Definitivo.

10.4 A partire dal secondo anno, il corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT, sempre purché positivo, dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedentemente.

10.5 In caso di ritardo di pagamento eccedente i 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del pagamento del canone annuo, la Società sarà obbligata a pagare oltre al canone dovuto anche gli interessi di mora al tasso del 4% annuo.

A handwritten signature in black ink is located on the right side of the page, overlapping the text of paragraph 10.2. Below the signature is a circular stamp, which appears to be an official seal or stamp, though its details are not clearly legible.

10.6 Quale alternativa a quanto previsto nei precedenti paragrafi 10.2 e 10.3, il Concedente, in occasione della stipula del Contratto Definitivo e non oltre tale occasione, avrà la facoltà di chiedere il pagamento del corrispettivo complessivo per la costituzione/trasferimento dei diritti di cui al paragrafo 10.1 sull'Area in tre rate, da pagarsi nel corso della durata del Contratto Definitivo, anziché il pagamento dei ratei annuali di cui sopra. In tal caso, il corrispettivo per la costituzione dei diritti di cui all'art. 1 sarà pari ad Euro 1,550,00 (millecinquecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (ovverosia della porzione dei terreni effettivamente interessato dall'Impianto considerati i vincoli esistenti) da moltiplicarsi per 30 anni. Detto importo complessivo sarà versato in tre ratei alle seguenti scadenze:

- il primo rateo, pari al 30% del corrispettivo complessivo, da versarsi contestualmente alla stipulazione del Contratto Definitivo, al netto degli importi eventualmente già corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui al precedente art. 4;
- il secondo rateo, pari al 50% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data di inizio dei lavori dell'Impianto, che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente;
- la restante parte, pari al 20% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data del verbale di con-



nessione, data che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente.

10.7 Il Concedente dovrà comunicare alla Società l'alternativa di corrispettivo e relative modalità di pagamento, come evidenziate dai suddetti paragrafi, che preferisce entro e non oltre la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

10.8 Ai soli fini fiscali, le Parti dichiarano che il corrispettivo totale è, pertanto, pari ad Euro 294.000,00 (duecentonovantaquattromila virgola zero zero), per quanto di proprietà dei signori CAPOSTAGNO Antonio Gero, CAPOSTAGNO Mariarosaria e CAPOSTAGNO Antonino, e ad Euro 150.150,00 (centocinquantamilacentocinquanta virgola zero zero), per quanto di proprietà dei signori CAPOSTAGNO Antonio Gero e CAPOSTAGNO Mariarosaria.

Art. 11 - Garanzie e Assicurazioni.

11.1 La Società si impegna e si obbliga altresì a stipulare, entro l'avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto e dandone copia al Concedente, polizza assicurativa indennitaria all risks con primaria Compagnia Assicurativa con durata annuale o pluriennale a copertura dei danni che dovessero verificarsi durante la realizzazione e gestione dell'Impianto.

Art. 12 - Società di gestione.

12.1 La Società ha la facoltà di costituire una Società di Gestione, in forma di Società per Azioni o Società a Responsabilità Limitata, la quale subentra alla stessa in tutti gli ob-

blighi e diritti connessi con la gestione dell'Impianto, derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto e/o dal Contratto Definitivo, senza necessità di approvazione o di autorizzazione da parte del Concedente.

#### Art. 13 - Disposizioni Urbanistiche

13.1 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 2001, il Concedente, consapevole delle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, dichiara che i terreni costituendi l'area oggetto della presente scrittura ricadono in zona agricola come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Rotello in data 31 gennaio 2023 allegato al presente contratto e che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici.

#### Art. 14 - Cessione del Contratto Preliminare Notarile.

14.1 Il Concedente autorizza fin da ora la Società a cedere il presente Contratto Preliminare Notarile (anche nell'ambito della cessione di ramo di azienda) ad altra società di diritto italiano facente parte del medesimo gruppo della Società e costituita appositamente per la realizzazione e gestione dell'Impianto. Il Concedente potrà cedere il presente contratto unicamente in caso di trasferimento della proprietà dell'Area di cui alla presente scrittura.

14.2 Il Concedente, con la stipula del presente contratto, pre-



sta espresso consenso, ai sensi e per gli effetti degli artt.

1406 e 1407 c.c. alle cessioni di cui al precedente punto.

14.3 L'ingresso del terzo cessionario in luogo della cedente odierna Società potrà avvenire solo ed esclusivamente a condizione che il terzo cessionario accetti integralmente tutte le condizioni ed i termini del presente Contratto Preliminare Notarile e del futuro Contratto Definitivo.

14.4 In forza di quanto sopra, resta espressamente inteso tra le Parti che solo qualora il presente Contratto Preliminare Notarile o il Contratto Definitivo vengano ceduti dall'odierna Società ad altro soggetto terzo nel rispetto del punto 14.3, la cedente Società sarà considerata libera dalle obbligazioni nascenti dai predetti accordi.

#### Art. 15 - Cessione del terreno

15.1 Ove il Concedente dovesse alienare - medio termine - l'Area o frazione di essa oggetto della presente scrittura, fatte salve le disposizioni in materia, dovrà, preventivamente comunicarlo alla Società con lettera raccomandata a/r ovvero PEC perché essa Società possa esercitare il diritto di prelazione, salvo che non si tratti di donazione, successione o di vendita a parenti entro il terzo grado, i quali subentreranno negli stessi diritti ed obblighi del Concedente di cui alla presente scrittura e ai contratti successivi e si applicherà la medesima disposizione del precedente art. 14.3 in quanto compatibile. Tale comunicazione dal Concedente alla Società

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO" at the top and "LA DI MICHA" at the bottom, with some illegible text in the center.

dovrà contenere, oltre al prezzo di acquisto, anche le condizioni di vendita.

15.2 Il Concedente avrà la facoltà di poter cedere il credito maturato col contratto definitivo anche ad istituti bancari e finanziari.

15.3 La Società avrà prelazione, a parità di condizioni, sull'acquisto dell'Area o frazione di essa da esercitarsi entro e non oltre 31 (trentuno) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 15.1 a mezzo lettera raccomandata a/r da inviarsi al Concedente al proprio indirizzo di residenza ovvero PEC.

Art. 16 - Spese di contratto, imposte, spese di registrazione e trascrizione.

I costi, le spese di progettazione, di intermediazione, di registrazione e gli oneri di trascrizione nei registri immobiliari del presente Contratto Preliminare Notarile e del Contratto Definitivo e di tutti gli altri eventuali atti necessari, unitamente agli onorari e spese notarili, saranno ad esclusivo carico della Società, così come anche le imposte relative all'Impianto ed alle opere connesse comprese quelle di cui al al precedente art. 6, sub 6.3).

Art. 17 - Clausola di riservatezza

17.1 Ciascuna delle Parti riconosce il carattere confidenziale delle informazioni che entrambe si scambiano in ragione del presente contratto, dei termini e delle condizioni ivi



contenute, impegnandosi a non divulgarle salvo nel caso in cui sia espressamente richiesto dalla legge, da eventuali ordini dell'autorità giudiziaria e/o amministrativa nonché dagli obblighi derivanti dall'esercizio di diritti di prelazione di cui all'art. 15 del presente contratto.

17.2 La Società avrà ad ogni modo la facoltà di esibire e concedere in copia il presente contratto ed i suoi allegati alle amministrazioni richiedenti per le esigenze connesse all'autorizzazione dell'Impianto e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

17.3 Entrambe le Parti avranno la facoltà di esibire il presente contratto ed i suoi allegati ad istituti bancari o finanziari in relazione al rilascio di finanziamenti e/o garanzie bancarie.

Art. 18 - Modifiche del contratto.

Qualunque modifica del presente contratto dovrà essere approvata dalle Parti solo ed esclusivamente con atto scritto firmato da un rappresentante delle Parti debitamente autorizzato.

Art. 19 - Allegati

Costituiscono parte integrante della presente scrittura privata:

- planimetria catastale dei terreni, con area indicata da colore azzurro e perimetrata con tratto di colore rosso, che evidenzia l'Area attualmente utilizzabile in considerazione dei vincoli ivi esistenti;



A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "NOTAIO MICHELE M." around the perimeter.

- visure catastali dei terreni;

- certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciata dal Comune di Rotello in data 31 gennaio 2023.

#### Art. 20 - Trattamento dei dati personali

In ossequio a quanto disposto con Regolamento U.E. n. 679/2016 tutti i dati personali, anagrafici, societari e fiscali saranno trattati secondo i principi di correttezza, liceità e trasparenza sia in forma cartacea che elettronica.

Con la firma del presente contratto le Parti esprimono dunque il reciproco consenso al trattamento dei rispettivi dati, sia personali che societari.

#### Art. 21 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni e/o notifiche, richieste e consentite dalle disposizioni contenute nel presente contratto o comunque ad esso connesse, dovranno essere inviate mediante lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza del Concedente e all'indirizzo della sede legale della Società come in epigrafe specificate ovvero tramite PEC alle seguenti rispettive caselle PEC:

per il Concedente: [capostagno@arubapec.it](mailto:capostagno@arubapec.it)

per la Società: [momentum.italy@legalmail.it](mailto:momentum.italy@legalmail.it)

Ogni variazione di detti indirizzi dovrà essere immediatamente comunicata all'altra Parte contrattuale sempre tramite lettera raccomandata a/r o PEC.

#### Art. 22 - Foro Competente

22.1 Nel caso in cui dovesse sorgere una controversia in relazione al presente contratto, ivi inclusa ogni questione relativa alla sua esistenza, formazione, interpretazione, validità e cessazione, le Parti dovranno cercare, innanzitutto, di definire bonariamente detta controversia per mezzo di accordo amichevole. A tal fine, ciascuna delle Parti dovrà inviare una comunicazione scritta all'altra Parte informandola della propria intenzione di definire bonariamente la controversia.

22.2 Qualora le Parti non riescano a risolvere la controversia in via bonaria entro 60 giorni dalla comunicazione scritta, o altro ulteriore periodo concordato per iscritto tra le Parti, le eventuali controversie inerenti il presente Contratto Preliminare Notarile ed il Contratto Definitivo, saranno di esclusiva competenza del giudice ordinario del Foro di Roma.

#### Art. 23 - Rinvio

Per quanto non espressamente disposto e previsto nel presente contratto, si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Codice Civile ed a tutte quelle vigenti in materia.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano espressamente i seguenti articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Campobasso, 13 febbraio 2023

f.to: CAPOSTAGNO Antonio Gero, CAPOSTAGNO Mariarosaria, CAPO-

STAGNO Antonino, LEONE Luca Oliviero

Repertorio n. 9014

Raccolta n. 6979

Attesto io sottoscritto Nicola Pilla, notaio in Campobasso, 1-

scritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobas-

so, Isernia e Larino, che CAPOSTAGNO Antonio Gero, c.f. CPS

NNG 69M04 L113L, nato a Termoli (CB) il 4 agosto 1969, resi-

dente in Ururi (CB) alla contrada Vigne n. 11, coniugato in

regime di comunione legale dei beni, CAPOSTAGNO Mariarosaria,

c.f. CPS MRS 62T47 A089W, nata ad Agrigento (AG) il 7 dicem-

bre 1962, residente in Termoli (CB) alla via Degli Oleandri

3/I, libera da vincoli matrimoniali, CAPOSTAGNO Antonino,

c.f. CPS NNN 33H02 A089K, nato ad Agrigento (AG) il 2 giugno

1933, residente in Ururi (CB) alla contrada Vigne n. 11, vedo-

vo, e LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LTV 62A01 D969B, nato il

1° gennaio 1962 a Genova (GE), in qualità di procuratore del-

la società "IBERNORDIC ITALIA S.r.l.", con sede in Milano

(MI), via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e nu-

mero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Mila-

no-Monza-Brianza-Lodi 11361470963, a tanto autorizzato con de-

libera dell'Amministratore Unico del 10 febbraio 2023, della

cui identità personale sono io Notaio certo, da me ammoniti,

ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R.

445/2000, sulle pene e sulle responsabilità previste dalla

legge per i rei di dichiarazioni mendaci, hanno firmato in

calce all'atto che precede, ai suoi allegati ed a margine del

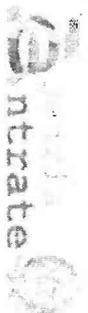
fogli intermedi, in mia presenza e vista, previa lettura da  
me datane agli stessi, unitamente agli allegati, alle ore di-  
ciotto e minuti quindici.

Campobasso, nel mio studio alla via Garibaldi n. 5

addì, tredici febbraio duemilaventitre

f.to: Nicola Pilla notaio

A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page. The signature is stylized and appears to be the name 'Nicola Pilla'.



Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Data: 09/02/2023 Ora: 11.27.38 pag: 1 Segue  
Visura n.: T176992/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di ROTELLO (H589) provincia CAMPOBASSO
<b>Soggetto individuato</b>	CAPOSTAGNO Antonio Gero (CF: CPSNNG69M04L113L) nato a TERMOLI (CB) il 04/08/1969

#### 1. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		DATI ULTERIORI				
	Foglio	Particella	Sub	Portz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da					
1	3	24		AA AB	SEMINATIVO VICNETO	03 U	00 00	51 19	Euro 0,12 Euro 0,23	Euro 0,13 Euro 0,12	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. CB0078927 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 25887/1/2020)	Annotazione		
2	3	26		-	SEMINATIVO	03	5	28	50	Euro 122,83 Lire 237,825	Euro 136,47 Lire 264,250	Impianto meccanografico del 19/03/1977		
3	3	28		-	SEMINATIVO	02	6	05	80	Euro 203,37 Lire 393,770	Euro 172,08 Lire 333,190	Impianto meccanografico del 19/03/1977		
4	3	29		-	SEMINATIVO	02		26	70	Euro 8,96 Lire 17,355	Euro 7,58 Lire 14,685	Impianto meccanografico del 19/03/1977		
5	3	31		-	SEMINATIVO	02		1	36	50	Euro 45,82 Lire 88,725	Euro 38,77 Lire 75,075	Impianto meccanografico del 19/03/1977	
6	11	46		-	SEMINATIVO	02		1	01	80	Euro 34,17 Lire 66,170	Euro 28,92 Lire 55,990	Impianto meccanografico del 19/03/1977	

**Immobile 1:** Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2020.0768691 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6605.2020.0000216)

**Totale:** Superficie 14.00.00 Redditi: Dominicale Euro 415,50 Agrario Euro 384,07

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPOSTAGNO Antonio Gero nato a TERMOLI il 04/08/1969	CPSNNG69M04L113L*	(1) Proprietà 1/2
2	CAPOSTAGNO Maria Rosaria nata a AGRIGENTO il 07/12/1962	CPSMR562147A089W*	(1) Proprietà 1/2

Allegato  
Progr. n. 6879

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023


 Direzione Provinciale di Campobasso  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2011 - UU Sede LARINO (CB) Registrazione Volume 9999 n. 213 registrato in data 09/07/2012 - SUCC GRANITTO ANNAMARIA, Vettura n. 7386.1/2012 - Pratica n. CB0152727 in atti dal 02/08/2012

### 2. Immobili siti nel Comune di ROTELLO (Codice H589) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	3	9		-	SEMINATIVO 02	2 77 40		Euro 93,12 Lire 180.310	Euro 78,80 Lire 152.570	Impianto meccanografico del 19/03/1977	
2	3	44		AA AB	SEMINATIVO 03 BOSCO CEDUO 01	1 08 21 70		Euro 2,00 Euro 9,43	Euro 2,22 Euro 3,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. CB0079131 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 26090.1/2020)	Annotazione
3	3	45		-	SEMINATIVO 02	20 20		Euro 6,78 Lire 13.130	Euro 5,74 Lire 11.110	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/12/1982 (n. 182)	
4	3	46		-	SEMINATIVO 02	17 30		Euro 5,81	Euro 4,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. CB0078849 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 25811.1/2020)	Annotazione
5	11	47		-	SEMINATIVO 02	61 10		Euro 20,51 Lire 39.715	Euro 17,36 Lire 33.605	Impianto meccanografico del 19/03/1977	

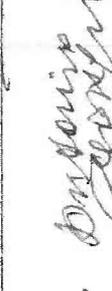
**Immobile 2: Annotazione:** Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2020.0768691 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6605.2020.0000216)

**Immobile 4: Annotazione:** Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2020.0768691 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6605.2020.0000216)

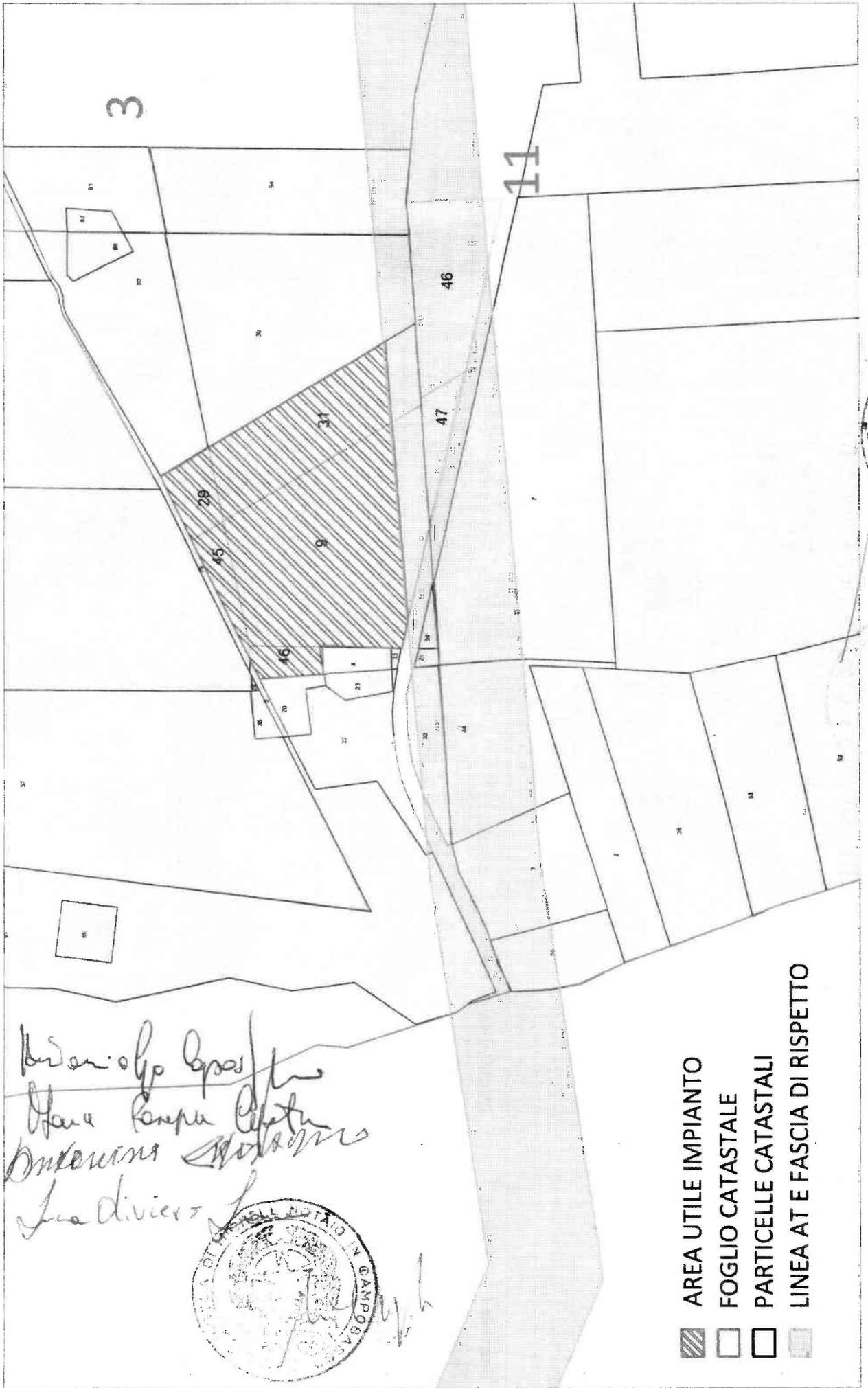
**Totale: Superficie 5.06.30 Redditi: Dominicale Euro 137,65 Agrario Euro 112,80**

### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPOSTAGNO Antonio nato a AGRIGENTO il 02/06/1933	CPSNNN3H02A089K*	(1) Proprietà 1/2
2	CAPOSTAGNO Antonio Geto nato a TERMOLI il 04/08/1969	CPSNNG69N04L1131*	(1) Proprietà 1/4
3	CAPOSTAGNO Maria Rosaria nata a AGRIGENTO il 07/12/1962	CPSMKS62T47A089W*	(1) Proprietà 1/4



Pignolo G. Prof.  
 Haue Kempa C. Prof.  
 Pignolo G. Prof.  
 Leo Diviers



-  AREA UTILE IMPIANTO
-  FOGLIO CATASTALE
-  PARTICELLE CATASTALI
-  LINEA AT E FASCIA DI RISPETTO

UFFICIO  
 DI CAMPOMASSIMO  
 1914

Progr. n. 6949

Allegato " B "



## COMUNE DI ROTELLO

Provincia di Campobasso

Corso Umberto I, n. 90 - 86040 Rotello (CB)  
Cod. Fisc. 81000250704 - P. IVA 00143430700  
Tel. 0874-839131 - Fax 0874-839640  
P.e.c.: [comunerotello-cb@pec.leonet.it](mailto:comunerotello-cb@pec.leonet.it)  
AREA TECNICA - Email: [ufficiotecnicoerotello@gmail.com](mailto:ufficiotecnicoerotello@gmail.com)



### OGGETTO: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

(Ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001)

Riferimento Presentazione Pratica - Protocollo Generale n.	472	del	30/01/2023
N. Registro	11	Del 31/01/2023	Diritti di Segreteria € 30,00

#### IL DIRIGENTE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Con riferimento alla richiesta presentata dalla S.V. agli atti di questo ufficio, con atto registrato al protocollo sopraindicato, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA del terreno, attualmente contraddistinto al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di ROTELLO (CB) dai seguenti dati:

Richiedente	Foglio n.	Particella n.
Campostagno Antonio Gero		
	3	9,29,31,45,46
	11	46,47

Visti gli atti d'ufficio;

Viste le norme di attuazione del P. d. F. attualmente in vigore;

Viste le rappresentazioni planimetriche degli strumenti urbanistici comunali;

Individuata sugli elaborati del Programma di Fabbricazione Comunale l'ubicazione del terreno indicato in premessa, in base alla documentazione ed agli elementi riportati sulla domanda stessa:

### CERTIFICA

Che i terreni sotto indicati :

Foglio n.	Particella n.
3	9,29,31,45,46
11	46,47

sono compresi in zona omogenea "E - Agricola" del vigente Programma di Fabbricazione e per esso sono previsti i seguenti indici urbanistici:

#### ZONA OMOGENEA "E - Agricola":

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,10;
- Rapporto di copertura max mq/mq 0,10;
- Altezza max: mt. 7,50;
- Numero dei piani: 2;
- Superficie minima del lotto: mq 3000;
- Distacco minimo dagli edifici: in assoluto mt 10,00;
- Distacco minimo dai confini: in assoluto mt 5,00;
- Tipologie edilizie consentite: isolate; Note: l'indice di fabbricabilità fondiaria va distinto in 0,03 mc/mq per la residenza e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli (stalle, fienili, magazzini, ecc.);

ed, inoltre, **AVVERTE:**

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati;

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3 - 2° periodo, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Rotello, lì 31.01.2023



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Sig. Massimo Marmorini

Copia conforme all'originale

Campobasso li 1 MARZO 2023

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp of the Municipality of Campobasso. The stamp contains the text "COMUNE DI CAMPOBASSO" and a coat of arms.

## ADDENDUM AL CONTRATTO PRELIMINARE DEL 13.02.2023

Con la presente scrittura privata tra:

- il Sig. **Antonio Gero CAPOSTAGNO** (CPSNNG69M04L113L), nato a Termoli (CB) il 04.08.1969 e residente in Ururi (CB) alla contrada Vigne n.11;
- il Sig. **Antonino CAPOSTAGNO** (CPSNNN33H02A089K) nato ad Agrigento (AG) il 02.06.1933 e residente in Ururi (CB) alla contrada Vigne n. 11;
- la Sig.ra **Mariarosaria CAPOSTAGNO** (CPSMRS62T47A089W) nata ad Agrigento (AG) il 07.12.1962 e residente a Termoli (CB) alla via degli Oleandri n. 3/1

D'ora in poi denominati "il Concedente"

da un lato

e

La "**CEPPETO SOLAR s.r.l.**", con sede in Milano alla Via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n. 12923990969, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Luca Oliviero LEONE (LNELLV62A01D969B), nato a Genova il 01.01.1962 e domiciliato per la carica presso la dese sociale, d'ora in poi anche denominata "Società"

Congiuntamente anche denominate "le Parti"

### Premesso che

A) Le Parti con Contratto Preliminare (d'ora in avanti "Contratto") autenticato nelle firme dal dott. Nicola Pilla, Notaio in Campobasso in data 13.02.2023, repertorio n. 9014 raccolta n. 6979, registrato in Campobasso il 01 marzo 2023 al n. 751 serie 1T e regolarmente trascritto, promettevano di costituire un diritto di superficie alle condizioni tutte ivi espresse ai fini della realizzazione di un impianto fotovoltaico su parte del terreno di cui al Foglio 3, Particelle nn. 9 - 29 - 31 - 45 - 46 a al Foglio 11, particella nn. 46 - 47 del Comune di Rotello. Più segnatamente, a fronte dell'intera estensione delle predette particelle pari ad Ha 6,41 le Parti contrattualizzavano una estensione di Ha 4,23 come identificate nel relativo Contratto e nei suoi allegati;

B) La Società, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 10.1 del Contratto, intende contrattualizzare negli stessi termini e alle stesse condizioni del medesimo una ulteriore estensione pari ad Ha 0,551 e più segnatamente le parti residuali delle particelle nn. 9 e 31 di cui al Foglio 3.

Tanto premesso, tra le Parti su menzionate

### si conviene e stipula quanto segue

#### Articolo 1.

La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

#### Articolo 2.

Le Parti, con il presente atto, di comune accordo contrattualizzano per le stesse ragioni nonché alle stesse condizioni previste dal Contratto, per quanto alla fattispecie applicabili, la parte residuale pari ad Ha 0,521 dei terreni di cui al Foglio n. 3, particelle nn. 9 e 31.

#### Articolo 3.

Nel rispetto delle condizioni del Contratto, anche per il presente *addendum* la Società si obbliga a corrispondere al Concedente, a titolo di indennizzo non imputabile in conto prezzo, l'importo di € 137,75 (euro centotrentasette/settantacinque centesimi) ovvero € 250,00 (euro

duecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'area oggetto del presente *addendum* contrattuale e alla firma dello stesso nonché ulteriori € 413,25 (euro quattrocentotredici/venticinque centesimi) ovverosia € 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro alla ripetizione in forma notarile del presente atto.

Gli importi di cui innanzi dovranno essere corrisposti in favore del concedente entro e non oltre 7 giorni dalle relative sottoscrizioni mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IT 03 K 01030 41130 0000 63439138 intestato a Antonio Gero Capostagno presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

#### **Articolo 4.**

In caso di conclusione del Contratto definitivo, si stabilisce che il canone annuale che la Società corrisponderà al Concedente per la costituzione del diritto di superficie e servitù sulla estensione aggiuntiva del presente *addendum* è fissato in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro e seguirà dunque le medesime condizioni espresse dall'intero art. 10 del Contratto.

#### **Articolo 5.**

La ripetizione del presente *addendum* contrattuale in forma notarile dovrà avvenire entro e non oltre il 1° settembre 2023 presso Notaio individuato dalla Società e a spese a carico esclusivo della stessa ed in ogni caso nelle forme già previste dal Contratto.

#### **Articolo 6.**

Per la stipula del contratto definitivo e per ogni altro ulteriore aspetto non espressamente contemplato dal presente atto si rinvia a quanto previsto e concordato nel Contratto i cui articoli sono qui da intendersi come integralmente ripetuti e trascritti.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti approvano espressamente i seguenti articoli: 1,2,3,4,5 e 6.

Si allega:

Contratto notarile del 13.02.2023

Planimetria

CDU del 31.01.2023 Comune di Rotello

Ururi, 29-06-2023

*I Concedenti*

Antonio Gero Capostagno

Antonino Capostagno

Mariarosaria Capostagno

*Per la Società*

Luca Oliviero Leone

Dr. NICOLA PILLA  
NOTAIO  
Sede: Via Garibaldi n. 5 -  
86100 Campobasso  
Uff. sec. Corso Roma n. 61 - Casacalenda  
Tel. 0874/484018 - 65919 - 841500  
Fax 0874/65919  
Cod. Fisc. PLL NCL 77D24 B519V  
Partita IVA 01747050704

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI

DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

tra

Repertorio n. 9319

il signor

Raccolta n. 7224

- GRANITTO Rosario, c.f. GRN RSR 72H24 L505A, nato ad Ururi

(CB) il 24 giugno 1972, residente in Termoli (CB) alla via IV

Novembre n. 32, coniugato in regime di separazione dei beni,

d'ora in poi "Concedente", da una parte

REGISTRATO A CAMPOBASSO

IL 9 MAGGIO 2023

AL N. 1649 SERIE 1T

e

la società

- "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via San-

t'Orsola n. 3, codice fiscale, partita IVA e numero di iscri-

zione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi

12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., d'ora in

poi "Società", in persona dell'Amministratore Unico e legale

rappresentante LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B,

nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, domiciliato per la ca-

rica presso la sede sociale, dall'altra parte;

il Concedente e la Società, congiuntamente denominati "Par-

ti", o singolarmente la "Parte",

premessi che:

1) il Concedente è proprietario esclusivo del seguente immobi-

le:

- terreno sito nel territorio del Comune di Rotello (CB), al-

la contrada Ceppetò Vecchio, dell'estensione di ha. 4.49.00,

confinante con strada provinciale, proprietà Granitto e proprietà Salvatore, salvo se altri, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio provinciale territorio, al foglio 11 particella 7, ha. 4.49.00, sem. 2, RD. Euro 150,73 RA. Euro 127,54, in forza dell'atto di donazione in data 3 novembre 2022 a rogito notaio Andrea Bafunno di San Salvo, registrato a Vasto il 10 novembre 2022 al n. 3882, il tutto come meglio risulta dalla visura e nella planimetria che, in unica fascicolazione, si allegano al presente atto sotto la lettera "A", con area perimetrata con tratto di colore rosso;

2) la Società, che svolge la propria attività nel settore della produzione elettrica da fonti rinnovabili e si occupa della costruzione e della gestione dei relativi impianti, ha individuato e quindi selezionato una porzione dei terreni di cui sopra in quanto da Essa ritenuta idonea alla realizzazione di un impianto agri-fotovoltaico della potenza fino a 50 Mwp, con la facoltà ove del caso della Società di estendere ulteriormente la potenza (da ora in poi l'"Impianto"),

tutto quanto sopra premesso

le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Oggetto della presente scrittura privata e durata

1.1 Il Concedente, nella sua qualità di proprietario esclusivo dell'Area, promette di costituire e concedere alla Società - che promette a sua volta di acquistare ed accettare - il di-

ritto di superficie su una porzione dei citati terreni sulla parte dell'Area di cui in premessa 1) affinché possa costruirvi e gestire l'Impianto, unitamente alle necessarie infrastrutture, con annesse servitù elettriche, di cavidotto e di passaggio di persone e mezzi, coerentemente alla normativa nazionale e regionale, e specificamente sulla porzione utilizzabile dei citati terreni per ha. 2.85.00, così come al netto dei vincoli paesaggistici, idrogeologici e di installabilità riscontrati alla data odierna, come meglio identificata nella mappa allegata (d'ora in avanti la porzione di terreni utilizzabile viene definita come l'"Area").

1.2 Al riguardo, la Società provvederà a comunicare al Concedente entro e non oltre la data del 30 luglio 2023 l'esatta estensione definitiva dell'Area utilizzabile (sulla quale potranno essere costituiti i diritti di cui sopra) che terrà conto del layout definitivo del progetto e dei vincoli presenti sui terreni in questione al fine di permettere alle Parti di frazionare e/o accorpare la suddetta Area. Le procedure per il frazionamento e/o accorpamento della Area potranno essere richieste ed eseguite, in accordo tra le Parti, anche su iniziativa del Concedente. Le spese relative al frazionamento e/o accorpamento delle particelle graveranno, interamente ed in ogni caso, sempre sulla Società anche se eventualmente anticipate dal Concedente, purché documentate.

1.3 La durata del diritto di superficie e del correlativo di-

ritto di servitù di cavidotto e passaggio è pattuita in 31 (trentuno) anni, prorogabili, alle stesse condizioni di cui alla presente scrittura privata, fino ad un massimo di 5 (cinque) anni ad insindacabile richiesta della Società con comunicazione scritta da inviarsi al Concedente almeno 6 (sei) mesi prima dello spirare del citato termine di 31 anni. In caso di comunicazione della richiesta di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare l'atto di proroga.

1.4 La durata di 31 anni incomincerà a decorrere dal giorno della stipula del Contratto Definitivo.

1.5 Le Parti si riservano, tuttavia, il diritto di rinegoziare nuove condizioni economiche alla scadenza naturale del Contratto Definitivo.

## Art. 2 - Autorizzazioni pre-contrattuali

2.1 Per il raggiungimento del fine di cui all'anzidetto art. 1, 1.1), il Concedente, autorizza e si impegna a cooperare con la Società (fornendo ogni supporto documentale a ciò necessario), sin da ora e nelle more della stesura del Contratto Definitivo di cui al successivo art. 8, affinché quest'ultima possa:

(i) Procedere con l'iter finalizzato all'autorizzazione per la realizzazione del costruendo Impianto sull'Area, ovvero all'ottenimento di permessi, licenze, concessioni, approvazioni, autorizzazioni, convenzioni, nulla osta e qualsiasi altro

titolo, di qualunque natura o rango amministrativo, pubblico o privato, necessari e/o opportuni, ai sensi delle leggi nazionali e/o regionali e/o regolamenti locali per la costruzione e successivo esercizio dell'Impianto, senza modificare la destinazione d'uso dell'Area che potrà essere modificata solo dopo la stipula del Contratto Definitivo, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative;

(ii) Procedere con l'iter per l'ottenimento del T.I.C.A. (Testo Integrato delle Connessioni Attive) ovvero del preventivo per la connessione dell'Impianto da parte del Gestore della rete elettrica nazionale, secondo le disposizioni di settore;

(iii) Ad effettuare tutte le attività propedeutiche al progetto dell'Impianto, quali rilievi, misurazioni e sondaggi, verifica di vincoli paesaggistici, idrogeologici ed altro, con spese a totale ed esclusivo carico della Società.

2.2 Le attività di cui sopra, essendo meramente propedeutiche alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, non prevedono il cambio di destinazione d'uso dell'Area, salvo che tale cambio di destinazione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

2.3 Nel caso in cui l'Area fosse interessata da problematiche ambientali, il Concedente provvederà prontamente a definire

ed ottenere dalle competenti autorità le certificazioni di collaudo e buon esito delle attività di bonifica già eseguite/in corso alla data odierna, nonché presterà, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto, la propria collaborazione affinché la Società possa ottenere tutte le necessarie autorizzazioni ed approvazioni di natura ambientale connesse all'installazione ed esercizio dell'Impianto a seguito della stipula del Contratto Definitivo.

Art. 3 - Accesso all'area prima della stipula del Contratto Definitivo

3.1 Il Concedente autorizza la Società, a far data dalla stipula della presente scrittura, ad accedere all'Area, direttamente con proprio personale o tramite suoi delegati, compresi a titolo esemplificativo tecnici, operai e terzi dalla stessa autorizzati, per effettuare:

(i) Analisi urbanistiche, paesaggistiche, idrogeologiche ed ambientali, volte a verificare l'idoneità dell'Area per la realizzazione dell'Impianto, ivi inclusa la verifica di problematiche di natura ambientale che ne richiedano una preventiva bonifica da parte del Concedente;

(ii) Verifiche di assenza di gravami, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, iscrizioni e/o trascrizioni sull'Area pregiudizievoli per la Società quale futuro superficiario dell'Area medesima;

(iii) Verifiche circa la sussistenza delle condizioni tecni-

che di allacciabilità dell'Impianto alla rete elettrica;

(iv) Misurazioni, rilievi ed ogni altra attività di verifica necessaria e/o propedeutica agli iter amministrativi per ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore;

(v) Ogni altra attività connessa e/o consequenziale finalizzata ad ottenere le autorizzazioni e/o licenze previste dalle norme di settore, nonché il T.I.C.A.

3.2 Gli accessi fisici all'Area avverranno previo accordo (anche meramente telefonico) e appuntamento con il Concedente che non dovrà essere irragionevolmente negato, ogni volta che si dovesse rendere necessario. La Società effettuerà tali accessi nel rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto presso il Terreno, ed eventuali danni significativi alle colture arrecati a causa di detti accessi (dovuti ad esempio da attività di carotaggio, scavi o altre attività simili) saranno quantificati di volta in volta tra le Parti, anche mediante eventuale perizia di un tecnico di fiducia del Concedente e quindi indennizzati dalla Società.

3.3 Resta inteso che la Società verrà nel possesso dell'Area per i soli fini dell'uso e dell'attività d'impresa di cui all'art. 1 solo ed esclusivamente con la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

#### Art. 4 - Indennizzo

4.1 A conferma della serietà delle proprie intenzioni, la So-

cietà (a) ha corrisposto al Concedente l'importo di Euro 712,50 (settecentododici virgola cinquanta) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area oggi planimetrata ovverosia della porzione di terreni utilizzabile considerato i vincoli esistenti), e (b) si impegna a corrispondere, nel termine appresso indicato, ulteriori Euro 2.137,50 (duemilacentotrentasette virgola cinquanta) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area individuata. Entrambi gli importi innanzi detti vengono corrisposti a titolo di indennizzo per l'impegno assunto dal Concedente alla stipula del presente contratto preliminare e del successivo Contratto Definitivo e come tali non verranno rimborsati alla Società dal Concedente, che li incamera a titolo definitivo, nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso sin da ora che detti importi non potranno in ogni caso mai essere imputati quale anticipo del corrispettivo finale né decurtati da esso quando si addiverrà alla stipula del Contratto Definitivo.

Il pagamento di quanto al precedente punto (b), calcolato nell'importo di Euro 2.137,50 (duemilacentotrentasette virgola cinquanta), dovrà essere effettuato entro 7 giorni dalla stipula del presente contratto in favore del Concedente mediante bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT 15 F 02008 41133 000101925768 intestato a GRANITTO Rosario presso la Unicredit S.p.A.

4.2 Le Parti convengono inoltre sin da ora che nel caso non

si addivenga alla firma del Contratto Definitivo entro il 30 settembre 2024, a decorrere da oggi e sino alla stipula del Contratto Definitivo, la Società corrisponderà al Concedente la somma di Euro 500,00 (cinquecento/00) per anno per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area da valersi a titolo di indennizzo per i mancati finanziamenti P.A.C. di cui al successivo art. 5, punti 5.6 e 5.7. Si conviene tra le Parti che tali somme non verranno rimborsate alla Società dal Concedente, che pertanto le incamererà a titolo definitivo nel caso in cui non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo. Le somme a tal titolo corrisposte verranno invece computate come prezzo già versato nel caso si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo.

Art. 5 - Dichiarazioni e impegni del Concedente.

Il Concedente, fin d'ora, dichiara:

5.1 Di avere la piena ed esclusiva, legittima proprietà e disponibilità dell'Area, per legittima provenienza;

5.2 Che l'Area è libera da vincoli ed oneri, anche di natura fiscale o tributaria, ipoteche e servitù attive o passive, al netto delle servitù imposte da Gas e Luce, ogni altra iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole per la Società quale superficiario;

5.3 Che l'Area non è sottoposta a pignoramento, sequestro o altri diritti o gravami da parte di terzi, né oggetto di contenziosi;

5.4 Che l'Area è libera da persone e/o cose;

5.5 Che sull'Area non esistono vincoli, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante (ad eccezione di quelli di cui alla mappa allegata);

5.6 Che l'Area è attualmente oggetto dei sostegni P.A.C. (Politica Agricola Comune) e che, nelle more delle valutazioni della Società sulla fattibilità dell'Impianto come da termine di cui al successivo art. 8, 8.1, il Concedente dovrà necessariamente proporre domanda di ammissione alla nuova P.A.C. entro il 30 giugno 2023;

5.7 Che relativamente al punto che precede, in caso di stipula del Contratto Definitivo, sul Concedente incomberà la restituzione dei finanziamenti europei così ricevuti unitamente alle eventuali relative sanzioni, senza che alcuna responsabilità e/o onere possa essere addebitato alla Società;

5.8 Di avere conoscenza dell'utilizzo che la Società farà dell'Area nei limiti di quanto da essa Società dichiarato in premessa;

5.9 Si impegna a non porre in essere atti di disposizione ovvero di omissione inerenti all'Area che possano ostacolare, pregiudicare o intralciare la costituzione e l'esercizio dei diritti di superficie e servitù oggetto della presente scrittura;

5.10 Che, in caso di eventuali ed oggi non conosciute procedu-

re espropriative sull'Area, ad iniziativa di terzi, si impegnerà ad informare tempestivamente la Società;

5.11 Di essere consapevole e conscio che gli impianti e le opere che verranno realizzate sull'Area dalla Società, saranno di esclusiva proprietà della Società stessa;

5.12 Qualora la Società dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni da parte della P.A. ed Enti competenti, il T.I.C.A. e ogni altro atto, propedeutico e necessario, alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto - fin da ora - di autorizzare la Società a realizzare tutti i manufatti e le opere necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dello stesso, quali cabine elettriche, strutture funzionali al cantiere ecc., nel rispetto dei regolamenti urbanistici comunali vigenti, nonché delle normative nazionali e regionali applicabili;

5.13 Si impegna a sottoscrivere tutti gli atti, le dichiarazioni di consenso e le domande necessarie rivolte alla P.A. e agli Enti competenti, opportunamente predisposte a cura, nonché ad esclusiva e totale spesa della Società, per l'ottenimento di qualunque provvedimento autorizzativo, nulla osta o assenso, comunque denominato, che si rendesse necessario per la realizzazione e la gestione dell'Impianto. Si impegna altresì a cooperare e collaborare con la Società per l'espletamento degli iter autorizzativi e concessori presso Enti pubblici e privati, per quanto di sua competenza, non ostacolan-

do in alcun modo tali attività, ivi incluso la sottoscrizione di ogni atto relativo all'accatastamento e frazionamento dell'Area e l'esecuzione di trascrizioni, annotazioni e formalità che si rendessero necessarie in virtù della presente scrittura privata;

5.14 Si impegna a non compiere alcuna attività od opera sull'Area che possa intralciare l'esecuzione dei lavori di realizzazione e manutenzione dell'Impianto;

5.15 Qualora il Concedente violi gli obblighi di cui ai precedenti paragrafi, la Società sarà legittimata, previa messa in mora, a porre in essere ogni atto che in modo legittimo consenta di rimuovere quanto sia di ostacolo al libero esercizio dei propri diritti, nonché ad intimare la cessazione dei fatti lesivi ed il rimborso delle spese sostenute, salvo il risarcimento del maggior danno. Qualora tali eventi non siano imputabili e/o non riconducibili alla volontà del Concedente, nulla sarà dovuto alla Società da quest'ultimo a nessun titolo.

#### Art. 6 - Impegni della Società.

6.1 Qualora dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'Impianto e delle opere accessorie e connesse, la Società si obbliga sin da ora a destinare l'Area alla costruzione, al mantenimento e alla gestione dello stesso nel rispetto delle normative vigenti e di tutte le prescrizioni della P.A. ed Enti competenti, unitamente alla realizzazio-

ne ed al mantenimento delle opere connesse (cabina elettrica, elettrodotto, cavidotto, ecc.).

6.2 La Società si impegna a riconoscere al Concedente le servitù di passaggio eventualmente necessarie a quest'ultimo per l'accesso e la coltivazione delle residue aree di sua proprietà escluse dal progetto;

6.3 La Società assume il ruolo sostanziale di responsabile della costruzione e dell'esercizio dell'Impianto, assumendo su di sé, pertanto, tutti gli obblighi e gli oneri direttamente connessi con la conduzione e manutenzione dell'Impianto fotovoltaico, nei confronti di terzi e del Concedente, e manlevando quest'ultimo da ogni pretesa e domanda di terzi.

6.4 La Società impiegherà, nella realizzazione e nella gestione dell'Impianto, personale tecnicamente qualificato ed in misura sufficiente a garantire il buon funzionamento dello stesso e la sicurezza della gestione. A tal fine la Società garantirà anche i servizi di sicurezza, sorveglianza ed antintrusione e risponderà, pertanto, degli eventuali danni cagionati a terzi.

6.5 Il Concedente non assume responsabilità conseguenti a rapporti della Società con i suoi fornitori o prestatori d'opera.

6.6 La Società si impegna a non cambiare la destinazione d'uso dei terreni oggetto della presente scrittura privata prima della stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità, salvo che tale cambio di destina-

zione d'uso sia richiesto nell'ambito della citata procedura autorizzatoria ovvero da successive modifiche normative.

6.7 Sono ad esclusivo carico della Società tutte le spese, le imposte e le tasse incluse quelle comunali (IMU, TARI, ecc) relative ai terreni costituenti l'Area oggetto del presente contratto e del Contratto Definitivo.

6.8 Al termine dell'esercizio dei trentuno anni o - in caso di proroga come innanzi convenuto, la Società si impegna a restituire al Concedente l'intera Area oggetto del presente contratto e del futuro Contratto Definitivo, ripristinando lo stato attuale dei luoghi, con diritto di asportare tutte le opere e/o manufatti realizzati sopra e sotto il suolo. Il tutto ad esclusive cure e spese della Società.

6.9 A garanzia del ripristino, la Società si impegna sin da ora a consegnare al Concedente, entro 15 giorni dalla relativa emissione, copia della polizza fideiussoria che verrà emessa a favore della Regione Molise all'atto di avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto, così come previsto dalla Normativa Regionale.

6.10 La Società, a mezzo di cui sopra, dichiara di essere a conoscenza di quanto dichiarato dal Concedente al precedente articolo 5.2.

#### Art. 7 - Cause di risoluzione del presente Contratto

7.1 Le Parti concordano che il presente contratto si intende consensualmente ed inderogabilmente risolto e sciolto ab ori-

gine anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1356 c.c., ovvero come se non fosse mai stato sottoscritto, esonerando esse Parti da ogni ulteriore incombenza, obbligo o indennità, ivi compreso quello di sottoscrivere il successivo Contratto Definitivo, qualora si dovesse verificare anche una sola delle seguenti condizioni;

(i) La Società dovesse riscontrare problematiche di natura tecnico-ambientale o procedurale che, sulla base di una sua valutazione, non consentano la cantierabilità o l'allacciabilità alla rete elettrica dell'autorizzando Impianto;

(ii) La Società non dovesse ottenere le necessarie autorizzazioni e/o licenze previste dalla normativa di settore vigente per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto;

(iii) La Società non dovesse ottenere dal gestore della rete elettrica il necessario T.I.C.A. o preventivo di connessione e non dovesse approvarlo per qualsivoglia ragione entro 6 mesi dalla ricezione dello stesso;

(iv) La Società riscontrasse la non finanziabilità, per qualsivoglia motivo, del progetto di realizzazione dell'impianto;

(v) La necessità di apportare una significativa riduzione alla potenza dell'Impianto indicata in premessa a seguito di richieste da parte delle autorità competenti durante il processo autorizzativo;

(vi) La mancata sottoscrizione degli altri contratti con i proprietari dei terreni ricadenti nell'area di, e necessari

alla, realizzazione dell'Impianto (ove esistenti);

(vii) Qualora il Concedente, stando a quanto previsto dall'art. 4, del presente contratto, non dovesse ricevere il pagamento della somma una tantum in esso pattuita;

(viii) Fallimento della Società o della Società di gestione dell'impianto, ove costituita;

(ix) Violazione delle norme contrattuali riguardanti la mancata emissione della garanzia di cui all'art. 6, 6.8. (da fornire in copia anche al Concedente);

7.2 La Parte interessata dalla risoluzione dovrà notificare all'altra Parte la propria decisione di risolvere il presente contratto entro e non oltre 15 giorni dal verificarsi della condizione stessa.

7.3 Resta inteso che, il verificarsi di qualsivoglia condizione di risoluzione del presente contratto, non comporterà mai per il Concedente alcun obbligo di restituzione della somma corrisposta "una tantum" di cui all'art. 4.1 del presente contratto, essendo detta somma imputata per i soli impegni ed obblighi derivanti dal presente contratto. Resta altresì inteso e concordato tra le Parti che, ad eccezione dell'incameramento di tale somma, l'anticipata risoluzione del presente contratto al verificarsi di una delle condizioni di cui sopra non comporterà alcun ulteriore obbligo di pagamento a qualsivoglia titolo di risarcimento, penalità e/o quant'altro dalla Società nei confronti del Concedente, in quanto di ciò si è

tenuto espressamente conto nella conclusione del presente preliminare.

#### Art. 8 - Stipula del Contratto Definitivo

8.1 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà stipulato entro e non oltre 1095 (millecinque) giorni dalla data odierna, termine che potrà essere prorogato al massimo per ulteriori 180 (centottanta) giorni su richiesta della Società. La stipula dell'atto notarile avverrà presso un Notaio che verrà designato dalla Società e previo invito formulato dalla stessa al Concedente con lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza di quest'ultimo ovvero via PEC e con preavviso di almeno 7 (sette) giorni lavorativi prima della data di stipula. In caso di proroga, il Concedente si impegna sin d'ora a cooperare con la Società al fine di formalizzare davanti al Notaio l'atto di proroga (o un nuovo contratto preliminare notarile da trascrivere).

8.2 Resta inteso che la Società - in ogni momento - potrà chiedere al Concedente la stipula anticipata del Contratto Definitivo con le modalità di cui al precedente comma 8.1.

#### Art. 9 - Diritto al raccolto ed immissione nel possesso

La Società verrà immessa nel possesso dell'Area solo con la stipula del Contratto Definitivo e del contestuale pagamento della prima annualità e comunque dopo l'avvenuto raccolto dell'eventuale seminato sussistente nei terreni dell'area o - in alternativa - qualora sia impossibile non poter attendere il

tempo del raccolto, attraverso il pagamento di un congruo ed adeguato indennizzo per le spese sostenute per i lavori di preparazione e semina nonché per il mancato raccolto. L'ammontare di tale indennizzo sarà valutato dalle Parti anche con eventuale ricorso a loro perito di fiducia.

Art. 10 - Corrispettivo per la superficie e servitù. Modalità di pagamento.

10.1 In caso di conclusione del Contratto Definitivo - fin da ora - si stabilisce che il canone annuale che la Società corrisponderà al Concedente, per la costituzione del diritto di superficie e servitù, sarà di Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (ovverosia della porzione dei terreni effettivamente interessati dall'Impianto considerati i vincoli esistenti). La Società si riserva la facoltà di estendere la porzione dell'Area di cui sopra nel caso in cui, anche in virtù di verifiche ulteriori e più approfondite, dovesse essere possibile utilizzare ulteriori ettari di terreno. In tal caso, il corrispettivo dovrà essere calcolato sulla dimensione dell'Area effettivamente utilizzabile.

10.2 Il primo canone annuale verrà corrisposto dalla Società al Concedente contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, al netto degli importi già eventualmente corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui all'art. 4.

10.3 I canoni annuali successivi al primo verranno corrispo-



sti entro e non oltre la data di anniversario della stipula del Contratto Definitivo con accredito su conto corrente del Concedente, che verrà definitivamente comunicato al momento della stipula del Contratto Definitivo.

10.4 A partire dal secondo anno, il corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT, sempre purché positivo, dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedentemente.

10.5 In caso di ritardo di pagamento eccedente i 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del pagamento del canone annuo, la Società sarà obbligata a pagare oltre al canone dovuto anche gli interessi di mora al tasso del 4% annuo.

10.6 Quale alternativa a quanto previsto nei precedenti paragrafi 10.2 e 10.3, il Concedente, in occasione della stipula del Contratto Definitivo e non oltre tale occasione, avrà la facoltà di chiedere il pagamento del corrispettivo complessivo per la costituzione/trasferimento dei diritti di cui al paragrafo 10.1 sull'Area in tre rate, da pagarsi nel corso della durata del Contratto Definitivo, anziché il pagamento dei ratei annuali di cui sopra. In tal caso, il corrispettivo per la costituzione dei diritti di cui all'art. 1 sarà pari ad Euro 1.550,00 (millecinquecentocinquanta virgola zero zero) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'Area (ovverosia della porzione dei terreni effettivamente interessato dall'Impianto

considerati i vincoli esistenti) da moltiplicarsi per 31 anni. Detto importo complessivo sarà versato in tre ratei alle seguenti scadenze:

- il primo rateo, pari al 30% del corrispettivo complessivo, da versarsi contestualmente alla stipulazione del Contratto Definitivo, al netto degli importi eventualmente già corrisposti a titolo di indennizzo P.A.C. di cui al precedente art. 4;

- il secondo rateo, pari al 50% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data di inizio dei lavori dell'Impianto, che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente;

- la restante parte, pari al 20% del corrispettivo complessivo, da versarsi entro 15 giorni dalla data del verbale di concessione, data che verrà prontamente comunicata dalla Società al Concedente.

10.7 Il Concedente dovrà comunicare alla Società l'alternativa di corrispettivo e relative modalità di pagamento, come evidenziate dai suddetti paragrafi, che preferisce entro e non oltre la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

10.8 Ai soli fini fiscali, le Parti dichiarano che il corrispettivo totale è, pertanto, pari ad Euro 309.225,00 (trentonovemiladuecentoventicinque virgola zero zero).

Art. 11 - Garanzie e Assicurazioni.

11.1 La Società si impegna e si obbliga altresì a stipulare, entro l'avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto e dando-



ne copia al Concedente, polizza assicurativa indennitaria all risks con primaria Compagnia Assicurativa con durata annuale o pluriennale a copertura dei danni che dovessero verificarsi durante la realizzazione e gestione dell'Impianto.

Art. 12 - Società di gestione.

12.1 La Società ha la facoltà di costituire una Società di Gestione, in forma di Società per Azioni o Società a Responsabilità Limitata, la quale subentra alla stessa in tutti gli obblighi e diritti connessi con la gestione dell'Impianto, derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto e/o dal Contratto Definitivo, senza necessità di approvazione o di autorizzazione da parte del Concedente.

Art. 13 - Disposizioni Urbanistiche

13.1 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 2001, il Concedente, consapevole delle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, dichiara che i terreni costituendi l'area oggetto del presente contratto ricadono in zona agricola come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Rotello in data 10 febbraio 2023 allegato al presente contratto e che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici.

Art. 14 - Cessione del Contratto Preliminare Notarile.

14.1 Il Concedente autorizza fin da ora la Società a cedere il

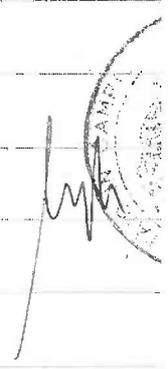
presente Contratto Preliminare Notarile (anche nell'ambito della cessione di ramo di azienda) ad altra società di diritto italiano facente parte del medesimo gruppo della Società e costituita appositamente per la realizzazione e gestione dell'Impianto. Il Concedente potrà cedere il presente contratto unicamente in caso di trasferimento della proprietà dell'Area di cui alla presente scrittura.

14.2 Il Concedente, con la stipula del presente contratto, presta espresso consenso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1406 e 1407 c.c. alle cessioni di cui al precedente punto.

14.3 L'ingresso del terzo cessionario in luogo della cedente odierna Società potrà avvenire solo ed esclusivamente a condizione che il terzo cessionario accetti integralmente tutte le condizioni ed i termini del presente Contratto Preliminare Notarile e del futuro Contratto Definitivo.

#### Art. 15 - Cessione del terreno

15.1 Ove il Concedente dovesse alienare - medio termine - l'Area o frazione di essa oggetto della presente scrittura, fatte salve le disposizioni in materia, dovrà, preventivamente comunicarlo alla Società con lettera raccomandata a/r ovvero PEC perché essa Società possa esercitare il diritto di prelazione, salvo che non si tratti di donazione, successione o di vendita a parenti entro il terzo grado, i quali subentreranno negli stessi diritti ed obblighi del Concedente di cui alla presente scrittura e ai contratti successivi e si applicherà

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.

la medesima disposizione del precedente art. 14.3 in quanto compatibile. Tale comunicazione dal Concedente alla Società dovrà contenere, oltre al prezzo di acquisto, anche le condizioni di vendita.

15.2 Il Concedente avrà la facoltà di poter cedere il credito maturato col contratto definitivo anche ad istituti bancari e finanziari.

15.3 La Società avrà prelazione, a parità di condizioni, sull'acquisto dell'Area o frazione di essa da esercitarsi entro e non oltre 31 (trentuno) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 15.1 a mezzo lettera raccomandata a/r da inviarsi al Concedente al proprio indirizzo di residenza ovvero PEC.

Art. 16 - Spese di contratto, imposte, spese di registrazione e trascrizione.

I costi, le spese di progettazione, di intermediazione, di registrazione e gli oneri di trascrizione nei registri immobiliari del presente Contratto Preliminare Notarile e del Contratto Definitivo e di tutti gli altri eventuali atti necessari, unitamente agli onorari e spese notarili, saranno ad esclusivo carico della Società, così come anche le imposte relative all'Impianto ed alle opere connesse comprese quelle di cui al precedente art. 6, sub 6.3).

Art. 17 - Clausola di riservatezza

17.1 Ciascuna delle Parti riconosce il carattere confidenzia-

le delle informazioni che entrambe si scambiano in ragione del presente contratto, dei termini e delle condizioni ivi contenute, impegnandosi a non divulgarle salvo nel caso in cui sia espressamente richiesto dalla legge, da eventuali ordini dell'autorità giudiziaria e/o amministrativa nonché dagli obblighi derivanti dall'esercizio di diritti di prelazione di cui all'art. 15 del presente contratto.

17.2 La Società avrà ad ogni modo la facoltà di esibire e concedere in copia il presente contratto ed i suoi allegati alle amministrazioni richiedenti per le esigenze connesse all'autorizzazione dell'Impianto e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

17.3 Entrambe le Parti avranno la facoltà di esibire il presente contratto ed i suoi allegati ad istituti bancari o finanziari in relazione al rilascio di finanziamenti e/o garanzie bancarie.

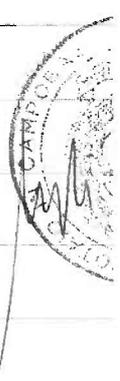
Art. 18 - Modifiche del contratto.

Qualunque modifica del presente contratto dovrà essere approvata dalle Parti solo ed esclusivamente con atto scritto firmato da un rappresentante delle Parti debitamente autorizzato.

Art. 19 - Allegati

Costituiscono parte integrante del presente contratto preliminare:

- planimetria catastale dei terreni, con area perimetrata con tratto di colore rosso, che evidenzia l'Area attualmente uti-



lizzabile in considerazione dei vincoli ivi esistenti

- visure catastali dei terreni;

- certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Rotello in data 10 febbraio 2023.

#### Art. 20 - Trattamento dei dati personali

In ossequio a quanto disposto con Regolamento U.E. n. 679/2016 tutti i dati personali, anagrafici, societari e fiscali saranno trattati secondo i principi di correttezza, liceità e trasparenza sia in forma cartacea che elettronica.

Con la firma del presente contratto le Parti esprimono dunque il reciproco consenso al trattamento dei rispettivi dati, sia personali che societari.

#### Art. 21 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni e/o notifiche, richieste e consentite dalle disposizioni contenute nel presente contratto o comunque ad esso connesse, dovranno essere inviate mediante lettera raccomandata a/r all'indirizzo di residenza del Concedente e all'indirizzo della sede legale della Società come in epigrafe specificate ovvero tramite PEC alla seguente casella

PEC: ceppetosolar@legalmail.it

Ogni variazione di detti indirizzi dovrà essere immediatamente comunicata all'altra Parte contrattuale sempre tramite lettera raccomandata a/r o PEC.

#### Art. 22 - Foro Competente

22.1 Nel caso in cui dovesse sorgere una controversia in rela-

zione al presente contratto, ivi inclusa ogni questione relativa alla sua esistenza, formazione, interpretazione, validità e cessazione, le Parti dovranno cercare, innanzitutto, di definire bonariamente detta controversia per mezzo di accordo amichevole. A tal fine, ciascuna delle Parti dovrà inviare una comunicazione scritta all'altra Parte informandola della propria intenzione di definire bonariamente la controversia.

22.2 Qualora le Parti non riescano a risolvere la controversia in via bonaria entro 60 giorni dalla comunicazione scritta, o altro ulteriore periodo concordato per iscritto tra le Parti, le eventuali controversie inerenti il presente Contratto Preliminare Notarile ed il Contratto Definitivo, saranno di esclusiva competenza del giudice ordinario del Foro di Roma.

#### Art. 23 - Rinvio

Per quanto non espressamente disposto e previsto nel presente contratto, si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Codice Civile ed a tutte quelle vigenti in materia.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano espressamente i seguenti articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Campobasso, 26 aprile 2023

f.to: GRANITTO Rosario, LEONE Luca Oliviero



Attesto io sottoscritto Nicola Pilla, notaio in Campobasso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, che GRANITTO Rosario, c.f. GRN RSR 72H24 L505A, nato ad Ururi (CB) il 24 giugno 1972, residente in Termoli (CB) alla via IV Novembre n. 32, coniugato in regime di separazione dei beni, e LEONE Luca Oliviero, c.f. LNE LLV 62A01 D969B, nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1962, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "CEPPETO SOLAR S.R.L.", con sede in Milano (MI), via Sant'Orsola n. 3, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 12923990969, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale, della cui identità personale sono io Notaio certo, da me ammoniti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle pene e sulle responsabilità previste dalla legge per i rei di dichiarazioni mendaci, hanno firmato in calce all'atto che precede, ai suoi allegati ed a margine dei fogli intermedi, in mia presenza e vista, previa lettura da me datane agli stessi, unitamente agli allegati, alle ore diciannove.

Campobasso, nel mio studio alla via Garibaldi n. 5

addì, ventisei aprile duemilaventitre

f.to: Nicola Pilla notaio

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

Dati identificativi: Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 11 Particella 7

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 150,73 Lire 291.850

agrario Euro 127,54 Lire 246.950

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 44.900 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 19/03/1977

> **Dati identificativi**

Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 11 Particella 7

Partita: 1482

Impianto meccanografico del 19/03/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 150,73 Lire 291.850

agrario Euro 127,54 Lire 246.950

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 44.900 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 19/03/1977

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. GRANITTO Rosario**  
(CF GRNRSR72H24L505A)

nato a URURI (CB) il 24/06/1972

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

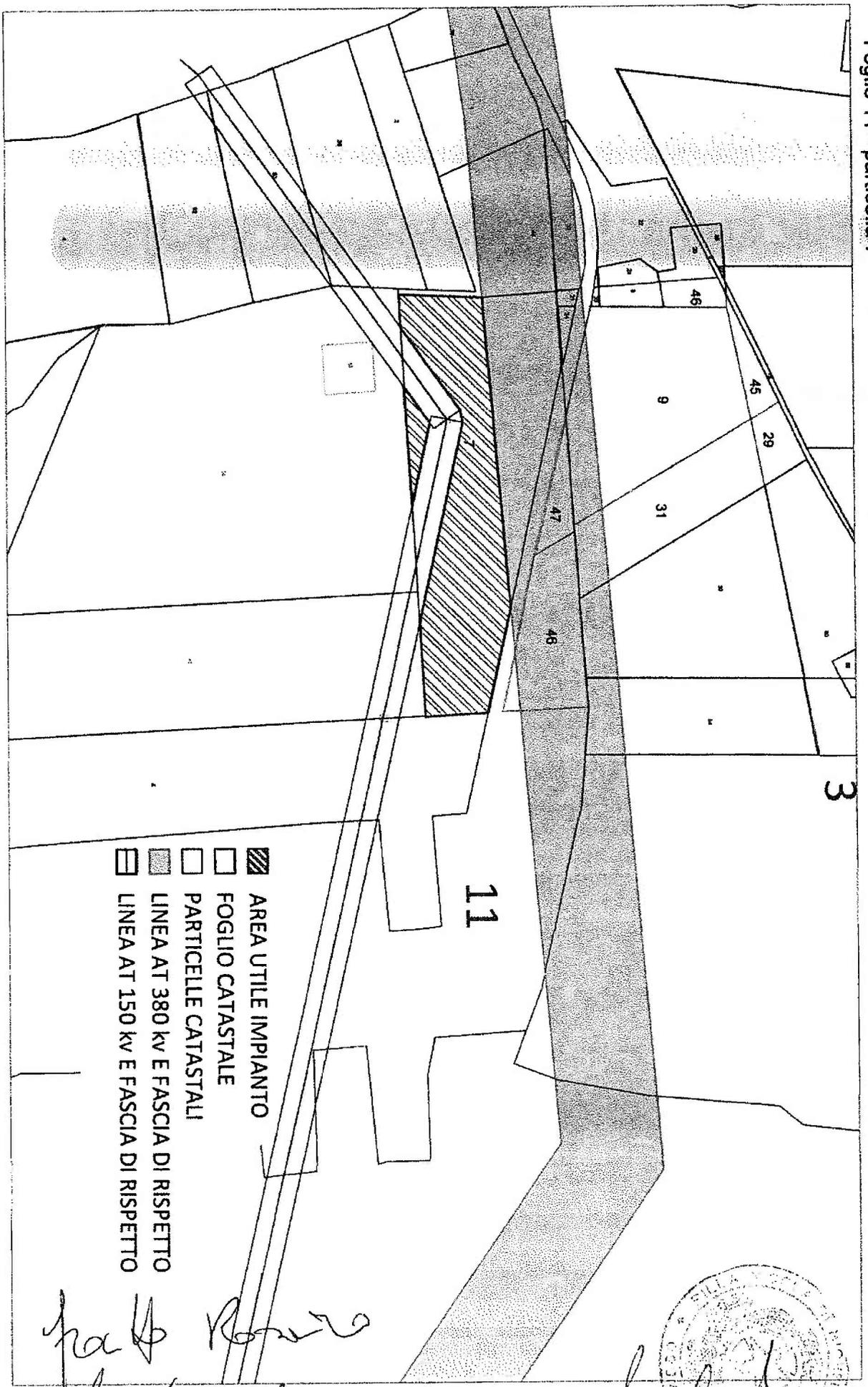
1. Atto del 03/11/2022 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n. 71877 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10251.1/2022 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 10/11/2022

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Frank Rondo  
Lucia Oliviero Leone*

*[Signature]* 

**Allegato 1 - Comune di Rotello (CB)**  
**Foglio 11 - particella 7**



-  AREA UTILE IMPIANTO
-  FOGLIO CATASTALE
-  PARTICELLE CATASTALI
-  LINEA AT 380 kv E FASCIA DI RISPETTO
-  LINEA AT 150 kv E FASCIA DI RISPETTO

*Paolo Romano*  
*Luigi Oliviero Lanza*



Progr. n. 7224  
Allegato . B .



## COMUNE DI ROTELLO

Provincia di Campobasso

Corso Umberto I, n. 90 - 86040 Rotello (CB)  
Cod. Fisc. 81000250704 - P. IVA 00143430700  
Tel. 0874-839131 - Fax 0874-839640  
P.e.c.: [comunerotello-cb@pec.leonet.it](mailto:comunerotello-cb@pec.leonet.it)  
AREA TECNICA  
Email: [ufficiotecnicrotello@gmail.com](mailto:ufficiotecnicrotello@gmail.com)



### OGGETTO: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

(Ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001)

Riferimento Presentazione Pratica - Protocollo Generale n.	648	dell'	8/02/2023
N. Registro	14	del 10/02/2023	Diritti di Segreteria € 30,00

#### IL DIRIGENTE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Con riferimento alla richiesta presentata dalla S.V. agli atti di questo ufficio, con atto registrato al protocollo sopraindicato, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA del terreno, attualmente contraddistinto al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di ROTELLO (CB) dai seguenti dati:

Richiedente	Foglio n.	Particella n.
GRANITTO GIACOMO ANTONIO	11	7

- Visti gli atti d'ufficio;
- Viste le norme di attuazione del P. d. F. attualmente in vigore;
- Viste le rappresentazioni planimetriche degli strumenti urbanistici comunali;

Individuata sugli elaborati del Programma di Fabbricazione Comunale l'ubicazione del terreno indicato in premessa, in base alla documentazione ed agli elementi riportati sulla domanda stessa:

#### CERTIFICA

Che il terreno sotto indicato :

Foglio n.	Particella n.
11	7

È compreso in zona omogenea "E - Agricola" del vigente Programma di Fabbricazione e per esso sono previsti i seguenti indici urbanistici:

#### ZONA OMOGENEA "E - Agricola":

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,10;
- Rapporto di copertura max mq/mq 0,10;
- Altezza max: mt. 7,50;
- Numero dei piani: 2;
- Superficie minima del lotto: mq 3000;
- Distacco minimo dagli edifici: in assoluto mt 10,00;
- Distacco minimo dai confini: in assoluto mt 5,00;
- Tipologie edilizie consentite: isolate; Note: l'indice di fabbricabilità fondiaria va distinto in 0,03 mc/mq per la residenza e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli (stalle, fienili, magazzini, ecc.);

ed, inoltre, **AVVERTE:**

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3, del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno interessato;

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30, Comma 3 - 2° periodo, del D.P.R. n°380 del

06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.  
Rotello, li 10/02/2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Massimo Marmorai)



Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto copia del presente

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ Firma del Richiedente \_\_\_\_\_

Copia conforme all'originale

Campobasso li 9 MAGGIO 2023



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Marmorai', is written at the bottom right of the page.

## ADDENDUM AL CONTRATTO PRELIMINARE DEL 26.04.2023

Con la presente scrittura privata tra:

il Sig. **Rosario GRANITTO** (GRNRSR72H24L505A), nato a Ururi (CB) il 24.06.1972 e residente in Termoli alla via IV Novembre, d'ora in poi anche denominato "concedente"

da un lato

e

La "**CEPPETO SOLAR s.r.l.**", con sede in Milano alla Via Sant'Orsola n. 3, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n. 12923990969, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Luca Oliviero LEONE (LNELLV62A01D969B), nato a Genova il 01.01.1962 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, d'ora in poi anche denominata "Società"

Congiuntamente anche denominate "le Parti"

### Premesso che

A) Le Parti con Contratto Preliminare (d'ora in avanti "Contratto") autenticato nelle firme dal dott. Nicola Pilla, Notaio in Campobasso in data 26 aprile 2023, repertorio n. 9319 raccolta n. 7224, registrato in Campobasso il 9 maggio 2023 al n. 1679 serie 1T e regolarmente trascritto, promettevano di costituire un diritto di superficie alle condizioni tutte ivi espresse ai fini della realizzazione di un impianto fotovoltaico su parte del terreno di cui al Foglio 11, Particella n. 7 del Comune di Rotello. Più segnatamente, a fronte dell'intera estensione della predetta particella pari ad Ha 4,49,00 le Parti contrattualizzavano una estensione di Ha 2,85,00 come identificate nel relativo Contratto e nei suoi allegati;

B) La Società, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 10.1 del Contratto, intende contrattualizzare negli stessi termini e alle stesse condizioni del medesimo la parte residuale di Ha 1,64 del terreno di cui al Foglio 11, particella 7.

Tanto premesso, tra le Parti su menzionate

### si conviene e stipula quanto segue

#### Articolo 1.

La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

#### Articolo 2.

Le Parti, con il presente atto, di comune accordo contrattualizzano per le stesse ragioni nonché alle stesse condizioni previste dal Contratto, per quanto alla fattispecie applicabili, la parte residuale pari ad Ha 1,64 del terreno di cui al Foglio n. 11, particella n. 7.

#### Articolo 3.

Nel rispetto delle condizioni del Contratto, anche per il presente *addendum* la Società si obbliga a corrispondere al Concedente, a titolo di indennizzo non imputabile in conto prezzo, l'importo di € 410,00 (euro quattrocentodieci/00) ovvero € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro dell'area oggetto del presente *addendum* contrattuale e alla firma dello stesso nonché ulteriori € 1,230,00 (euro milleduecentotrenta/00) ovvero € 750,00 (euro settecentocinquanta/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro alla ripetizione in forma notarile del presente atto.

Gli importi di cui innanzi dovranno essere corrisposti in favore del concedente entro e non oltre 7

giorni dalle relative sottoscrizioni mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate:  
IT 15 F 02008 41133 000101925768 intestato a Granitto Rosario presso la Unicredit S.p.a.

**Articolo 4.**

In caso di conclusione del Contratto definitivo, si stabilisce che il canone annuale che la Società corrisponderà al Concedente per la costituzione del diritto di superficie e servitù sulla estensione aggiuntiva del presente *addendum* è fissato in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) per ogni ettaro e frazione di ettaro e seguirà dunque le medesime condizioni espresse dall'intero art. 10 del Contratto.

**Articolo 5.**

La ripetizione del presente *addendum* contrattuale in forma notarile dovrà avvenire entro e non oltre il 1° settembre 2023 presso Notaio individuato dalla Società e a spese a carico esclusivo della stessa ed in ogni caso nelle forme già previste dal Contratto.

**Articolo 6.**

Per la stipula del contratto definitivo e per ogni altro ulteriore aspetto non espressamente contemplato dal presente atto si rinvia a quanto previsto e concordato nel Contratto i cui articoli sono qui da intendersi come integralmente ripetuti e trascritti.

Si allega:

Contratto notarile del 26.04.2023

Planimetria

CDU del 10.02.2023 Comune di Rotello

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti approvano espressamente i seguenti articoli: 1,2,3,4,5 e 6.

Termoli 29-06-2023

*il Concedente*  
Rosario Granitto



*Per la Società*  
Luca Oliviero Leone

