



TRANSIZIONE ECOLOGICA



REGIONE SICILIA



COMUNE DI RAMACCA



COMUNE DI CASTEL DI IUDICA

NOME PROGETTO:

Costruzione ed esercizio di un impianto agrovoltaico avente potenza in immissione pari a ~~240,500~~ 205,490MW, con relativo collegamento alla rete elettrica, sito nei comuni di Castel di Iudica e Ramacca (CT) - Impianto "FICURINIA".

ID. PROGETTO DEL MITE: ID\_VIP 8434

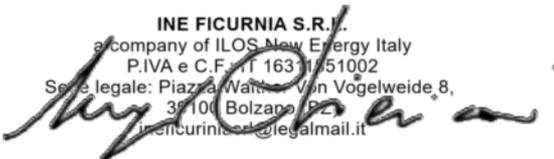
PROCEDURA:

Valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 23 c. 1 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii..

PROPONENTE:



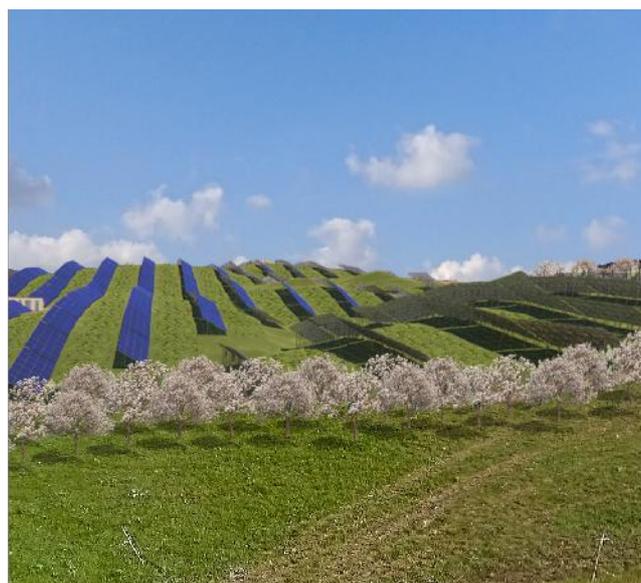
**INE FICURINIA S.R.L.**  
Piazza Walther Von Vogelweide 8,  
Bolzano (BZ) 39100  
pec: ineficuriniasrl@legalmail.it  
RESPONSABILE PROGETTO:  
Ing. Jury Mancinelli



**INE FICURINIA S.R.L.**  
a company of ILOS New Energy Italy  
P.IVA e C.F. n. F 16311951002  
Sede legale: Piazza Walther Von Vogelweide 8,  
39100 Bolzano (BZ)  
ineficuriniasrl@legalmail.it

Legale rappresentante: Ing. Sergio Chiericoni

ELABORATO REDATTO DA:



IDENTIFICATORE ELABORATO:

RS06ADD016A0\_rev.01

CARTELLA:

VIA\_16

TITOLO ELABORATO:

Atti preliminari costituzione diritto di superficie

SCALA:

-



**PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO**  
Arato SRL  
Dott. Ing. Giada Stella Maria Bolignano  
Ordine degli Ingegneri, Prov. di Reggio Calabria, n. A 2508  
Via Diaz, 74 - 74023 Grottaglie (TA)  
info@aratosrl.com



**OPERE ELETTRICHE**  
Studio Tecnico BFP SRL  
Dott. Ing. Danilo Pomponio  
Ordine degli Ingegneri, Prov. di Bari, n. A6222  
Via Degli Arredatori, 8 - 70026 Modugno (BA)  
info@bfpgroup.net



**ACUSTICA**  
Dott. Ing. Marcello Lanza  
Ordine degli Ingegneri, Prov. di Taranto, n. A2166  
via Costa 25/b - 74027 S. Giorgio Jonico (TA)  
marcellolanza@gmail.com



**ARCHEOLOGIA**  
GeA Archeologia Preventiva  
Dott. Archeologa Ghiselda Pennisi, Abilitazione MIBACT 2192  
Via De Gasperi, 4 - 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT)  
info@aratosrl.com

**GEOLOGIA E IDROLOGIA**



Dott. Geol. Domenico Boso  
Ordine dei Geologi della Sicilia, n. 1005  
Gecexpert di Maria Rita Arcidiacono  
via Panebianco, 10  
95024 Acireale (CT)

**IDRAULICA**



**I3 Ingegneria S.r.l.**  
Dott. Ing. Alfredo Foti  
Ordine degli Ingegneri, Prov. di Catania, n. A2333  
via Galermo, 306 - 95123 Catania (CT)  
i3ingegneria@gmail.com

**STUDIO PEDO-AGRONOMICO**



Dott. Agr. Arturo Urso  
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali,  
Prov. di Catania, n. 1280  
Via Pulverenti, 10  
95131 Catania (CT)  
arturo.urso@gmail.com

**STRUTTURE ED OPERE CIVILI**



Dott. Ing. Giuseppe Furnari  
Ordine degli Ingegneri, Prov. di Catania, n. A6223  
Viale del Rotolo, 44  
95126 Catania (CT)  
sep.furnari@gmail.com

N. REV.	DATA	REVISIONE
0	apr-22	Emissione
1	set-23	Integrazioni con modifica sostanziale del progetto in riscontro a richiesta MASF prot. m_ante-CTVA. RFOICSTRO UFFICIALE.U.0006731.58-08-2023

ELABORATO

INE FICURINIA S.R.L.  
INE FICURINIA S.R.L.

VERIFICATO

INE FICURINIA S.R.L.  
INE FICURINIA S.R.L.

VALIDATO

INE FICURINIA S.R.L.  
INE FICURINIA S.R.L.

## Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
2741	Castel di Iudica	9	65	COPIA DIGITALE PECORINO S..pdf
2741	Castel di Iudica	9	65	COPIA DIGITALE PECORINO S..pdf
2741	Castel di Iudica	9	66	COPIA DIGITALE PECORINO S..pdf
2741	Castel di Iudica	9	82	COPIA DIGITALE PECORINO S..pdf
2741	Castel di Iudica	9	73	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	73	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	47	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	47	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	49	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	49	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	53	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	53	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	127	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	127	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	164	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	174	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	174	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	175	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	185	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	185	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	189	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	189	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	190	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	191	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf

Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
2741	Castel di Iudica	10	219	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	221	COPIA PARTE per Braghieri R.W.5-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	220	COPIA PARTE per Braghieri R.W.6-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	222	COPIA PARTE per Braghieri R.W.6-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	223	COPIA PARTE per Braghieri R.W.6-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	223	COPIA PARTE per Braghieri R.W.6-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	10	226	COPIA PARTE per Braghieri R.W.6-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	70	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	70	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	77	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	77	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	78	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	78	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	79	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	79	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
2741	Castel di Iudica	9	49	COPIA DIGITALE PER BRAGHIERI PARTE GRANATA.pdf
2741	Castel di Iudica	9	49	COPIA DIGITALE PER BRAGHIERI PARTE GRANATA.pdf
2741	Castel di Iudica	9	176	COPIA DIGITALE PER BRAGHIERI PARTE TUMELLO
2741	Castel di Iudica	10	71	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	71	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	84	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	84	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	133	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	133	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed

Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
2741	Castel di Iudica	10	141	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	141	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	241	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	241	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
2741	Castel di Iudica	10	243	COPIA PARTE per Braghieri R.W.29-signed
3254	Ramacca	31	23	COPIA BRAGHIERI NICOTRA.pdf
3254	Ramacca	31	24	COPIA BRAGHIERI NICOTRA.pdf
3254	Ramacca	31	152	COPIA PARTE per Braghieri R.W.10-signed.pdf
3254	Ramacca	35	38	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3254	Ramacca	35	38	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3254	Ramacca	35	38	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3254	Ramacca	35	178	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3254	Ramacca	35	28	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	29	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	30	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	208	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	209	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	210	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	211	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	259	COPIA PARTE per Braghieri R.W.12-signed.pdf
3254	Ramacca	35	24	COPIA PARTE per Braghieri R.W.15-signed.pdf
3254	Ramacca	35	24	COPIA PARTE per Braghieri R.W.15-signed.pdf
3254	Ramacca	35	78	COPIA PARTE per Braghieri R.W.19-signed.pdf
3254	Ramacca	35	77	COPIA PARTE per Braghieri R.W.20-signed.pdf

## Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

<b>ID lotto/opera</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Nome contratto - rif. File pdf</b>
3254	Ramacca	35	25	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	26	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	27	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	33	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	34	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	35	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	37	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	41	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	42	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	49	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	52	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	195	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	212	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	213	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	222	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	237	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	238	COPIA PARTE per Braghieri R.W.30-signed.pdf
3254	Ramacca	35	130	COPIA PARTE per Braghieri R.W.4-signed.pdf
3254	Ramacca	35	231	COPIA PARTE per Braghieri R.W.4-signed.pdf
3254	Ramacca	36	60	COPIA PARTE per Braghieri R.W.4-signed.pdf
3254	Ramacca	36	129	COPIA PARTE per Braghieri R.W.4-signed.pdf
3254	Ramacca	35	40	COPIA PARTE per Braghieri R.W.8-signed.pdf
3254	Ramacca	36	65	COPIA PARTE per Braghieri R.W1-signed.pdf
3254	Ramacca	36	65	COPIA PARTE per Braghieri R.W1-signed.pdf

Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
3254	Ramacca	36	101	COPIA PARTE per Braghieri R.W1-signed.pdf
3254	Ramacca	35	63	COPIA PARTE per Braghieri R.W.7-signed.pdf
3664	Ramacca	35	161	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3664	Ramacca	35	161	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3664	Ramacca	35	161	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3664	Ramacca	35	55	COPIA PARTE per Braghieri R.W.26-signed.pdf
3664	Ramacca	35	8	COPIA PARTE per Braghieri R.W.27-signed.pdf
3664	Ramacca	35	71	COPIA PARTE per Braghieri R.W.27-signed.pdf
3664	Ramacca	35	159	COPIA PARTE per Braghieri R.W.27-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	8	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	8	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	38	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	38	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	47	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	62	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	66	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	71	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	71	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	84	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	85	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	86	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Ramacca	35	70	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Ramacca	35	166	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Ramacca	35	166	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf

Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
3664	Ramacca	35	281	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	48	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Castel di Iudica	16	48	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3664	Ramacca	35	19	COPIA PARTE Braghieri R.W.14-signed
3664	Ramacca	35	19	COPIA PARTE Braghieri R.W.14-signed
3683	Ramacca	7	26	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3683	Ramacca	7	27	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3683	Ramacca	7	29	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3683	Ramacca	7	123	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3683	Ramacca	31	1	COPIA PARTE per Braghieri R.W.21signed.pdf
3683	Ramacca	31	61	MAZZULLO C.pdf
3683	Ramacca	31	72	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3683	Ramacca	31	90	COPIA PARTE per Braghieri R.W.21signed.pdf
3683	Ramacca	31	90	COPIA PARTE per Braghieri R.W.21signed.pdf
3683	Ramacca	31	93	COPIA PARTE per Braghieri R.W.21signed.pdf
3683	Ramacca	31	94	COPIA PARTE per Braghieri R.W.21signed.pdf
3683	Ramacca	31	95	COPIA PARTE per Braghieri R.W.21signed.pdf
3683	Ramacca	31	142	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3683	Ramacca	31	143	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3683	Ramacca	31	144	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3683	Ramacca	31	162	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3683	Ramacca	31	162	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3683	Ramacca	31	167	MAZZULLO C.pdf
3683	Ramacca	31	168	MAZZULLO C.pdf

Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
3683	Ramacca	31	170	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3683	Ramacca	31	172	COPIA PARTE per Braghieri R.W.18signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	24	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	25	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	25	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	26	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	69	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	69	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	73	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	73	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	121	COPIA DIGITALE PECORINO - MINIO.pdf
3684	Castel di Iudica	8	84	COPIA DIGITALE PECORINO N..pdf
3684	Castel di Iudica	8	84	COPIA DIGITALE PECORINO N..pdf
3684	Castel di Iudica	8	9	COPIA DIGITALE SCALISI.pdf
3684	Castel di Iudica	16	51	COPIA DIGITALE SCALISI.pdf
3684	Castel di Iudica	16	51	COPIA DIGITALE SCALISI.pdf
3684	Castel di Iudica	8	42	COPIA PARTE per Braghieri R.W.13-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	145	COPIA PARTE per Braghieri R.W.16-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	145	COPIA PARTE per Braghieri R.W.16-signed.pdf
3684	Ramacca	7	102	COPIA PARTE per Braghieri R.W.17pdf-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	38	COPIA PARTE per Braghieri R.W.22-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	38	COPIA PARTE per Braghieri R.W.22-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	94	COPIA PARTE per Braghieri R.W.23-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	88	COPIA PARTE per Braghieri R.W.24-signed.pdf

## Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
3684	Castel di Iudica	8	97	COPIA PARTE per Braghieri R.W.24-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	97	COPIA PARTE per Braghieri R.W.24-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	16	COPIA PARTE per Braghieri R.W.25-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	16	COPIA PARTE per Braghieri R.W.25-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	129	COPIA PARTE per Braghieri R.W.26-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	129	COPIA PARTE per Braghieri R.W.26-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	21	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	21	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	21	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	41	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	41	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	42	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	43	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	44	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	52	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	54	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	54	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	126	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	126	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	43	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	96	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	96	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	122	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	12	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	12	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf

Elenco delle aree d'impianto e dei contratti

ID lotto/opera	Comune	Foglio	Particella	Nome contratto - rif. File pdf
3684	Castel di Iudica	16	50	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	83	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	83	COPIA PARTE per Braghieri R.W.2-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	142	COPIA PARTE per Braghieri R.W.3-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	22	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	53	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	16	55	COPIA PARTE per Braghieri R.W.9-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	143	COPIA PARTE per Braghieri R.W.-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	34	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	89	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	89	COPIA PARTE per Braghieri R.W.28-signed.pdf
3684	Castel di Iudica	8	94	COPIA PARTE per Braghieri R.W.23-signed.pdf
3684	Ramacca	7	23	MAZZULLO.pdf
3684	Ramacca	7	24	MAZZULLO.pdf
3684	Ramacca	7	103	COPIA PARTE per Braghieri R.W.16-signed.pdf
3664/3254	Ramacca	35	278	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3664/3254	Ramacca	35	278	COPIA PARTE per Braghieri R.W.11-signed.pdf
3664/3254	Ramacca	35	58	TURRISI
SUE MT/AT	Ramacca	35	17	COPIA DIGITALE PER BRAGHIERI PARTE SACCONI E VITANZA
SUE MT/AT	Ramacca	35	17	COPIA DIGITALE PER BRAGHIERI PARTE SACCONI E VITANZA

Repertorio n.3721

Raccolta n.3066

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì ventiquattro del mese di febbraio.

24 febbraio 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

NICOTRA Santa, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 20 agosto 1973, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino n. 94, che dichiara di avere codice fiscale NCT SNT 73M60 C091U e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

(parte promissaria costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 6 ettari e 39 are, pervenuti in virtù di atto di donazione ricevuto dal notaio Giuseppe DOTTORE di Grammichele in data 23 aprile 2021 rep. n. 17013, registrato a Catania il 13 maggio 2021 al n.17239 ed ivi trascritto a il 13 maggio 2021 ai nn. 21767/16319;

2) il Promittente Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202100049;

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, pro-

Registrato a  
Catania  
il 25/02/2022  
al n. 6668  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 28/02/2022  
al Reg. Gen. 8540  
al Reg. Part. 6385

mettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor NICOTRA Santa, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Mandre Bianche esteso catastalmente 6 ettari e 39 are; confinante con strada comunale Castel di Iudica Raddusa, con ex feudo Albospino, con proprietà Raccuia o aventi causa e con proprietà Timpanaro o aventi causa, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 31, particelle:

23, (seminativo), Classe 5, Ha 01. 83. 00, Rendita Agraria Euro 5,67, Rendita Dominicale Euro 14,18;

24, seminativo, Classe 5, Ha 04. 56. 00, Rendita Agraria Euro 14,13, Rendita Dominicale Euro 35,33.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma

limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non edificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire in a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni

per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Pro-

mittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

A tal proposito è stato effettuato in data 21 febbraio 2022 un bonifico bancario di euro 1.100,00 (millecento virgola zero zero) su c/c intestato a NICOTRA Santa (CRO 0306927523003906). Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni

previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di € 2.200,00 (duemila duecento virgola zero zero) ad ettaro per la totalità della superficie della particella di cui all'art. 2 (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi da oggi (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le

prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al

secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la

Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o

personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a

sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto De-

finitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario,

nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene re-

so pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno

di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposta clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche

senza Assunzione, ha l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica, via Generale Casino n. 94,

Tel. N. 3486962498

Responsabile di riferimento NICOTRA Santa

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante. Tel.3664906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

#### 19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli eventuali Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che

corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto unitamente a quanto allegato, alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dodici e quarantacinque minuti.

NICOTRA Santa

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 3 marzo 2022.

Repertorio n.3720

Raccolta n.3065

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì ventiquattro del mese di febbraio.

24 febbraio 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PECORINO Giuseppe, nato a Bronte (CT) il giorno 4 febbraio 1938, residente a Bronte, Via Adelina Patti n. 19, che dichiara di avere codice fiscale PCR GPP 38B04 B202U e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

MINIO Antonina, nata a Bronte (CT) il giorno 20 giugno 1941, residente a Bronte, Via Adelina Patti n. 19, che dichiara di avere codice fiscale MNI NNN 41H60 B202L e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

(congiuntamente parte promissaria costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 37 ettari 16 are e 41 centiare, pervenuti in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Costantino Scarvaglieri già di Catania in data 23 settembre 1980 rep. n.9433, registrato al n. 17160 ed trascritto il 20 ottobre 1980 ai nn. 31934/37487 (le particelle 26, 27 e 29) e in virtù di atto di vendita ricevuto dal notaio Salvatore Di Giovanni di Catania in data 22 aprile 1994 rep. n.14172, registrato a Catania il 28 aprile 1994 al n.4421, trascritto a Catania il 27 aprile 1994 ai nn.13267/9755 (la particella 123 ex 40) e di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 31 ettari 81 are e 81 centiare, pervenuti in virtù di contratto di mutuo agrario e acquisto terreni ricevuto dal notaio Gaetano Galeardi di Caltagirone in data 11 novembre 1999 rep. n.6, registrato a Caltagirone il 16 novembre 1999 al n.2367,

Registrato a  
Catania  
il 25/02/2022  
al n. 6642  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 28/02/2022  
al Reg. Gen.8511  
al Reg. Part. 6362

trascritto a Catania il 12 novembre 1999 ai nn.39177/28496 e in virtù di atto di vendita ricevuto dal notaio Isola Nunzio già di Bronte in data 22 novembre 1972 rep. n.13171, registrato a Bronte il 9 dicembre 1972 al n.602 ed ivi trascritto il 13 dicembre 1972 ai nn.45273/37344.

2) il Promittente Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202002729;

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori PECORINO Giuseppe e MINIO Antonina, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Mandrebi esteso catastalmente 11 ettari 19 are e 21 centiare; confinante con proprietà Ferrara o aventi causa, con proprietà Nicotra o aventi causa, con proprietà Tornello o aventi causa, con proprietà Giovinetto o aventi causa, con proprietà Popolano o aventi causa e con laviniaio salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 7, particelle:

- 26, terreno, seminativo, Ha 02. 51. 00, R.A. Euro 7,78, R.D. Euro 19,44;

- 27, terreno, seminativo, Ha 01. 77. 72, R.A. Euro 11,01 , R.D. Euro 32,12;

- 29, terreno, seminativo, Ha 02. 22. 28, R.A. Euro 13,78 , R.D. Euro 40,18;

- 123 (ex 40), terreno, seminativo, Ha 04. 68. 21, R.A. Euro

29,02 , R.D. Euro 84,63.

e del terreno sito nel Comune di Castel di Iudica, Contrada Cuticchi, esteso catastalmente di 25 ettari 61 centiare e 20 are; confinante con proprietà Pecorino o aventi causa, con proprietà Scalisi o aventi causa, con proprietà Vitale o aventi causa, con vallone, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particelle:

24, seminativo, Classe 5, Ha 01. 62. 80, Rendita Agraria Euro 5,04, Rendita Dominicale Euro 12,61;

25, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 09. 84. 60, Rendita Agraria Euro 29,99, Rendita Dominicale Euro 68,96;

26, seminativo, Classe 5, Ha 05. 04. 00, Rendita Agraria Euro 15,62, Rendita Dominicale Euro 39,04;

69, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 00. 67. 20, Rendita Agraria Euro 2,08, Rendita Dominicale Euro 5,19;

73, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 01. 56. 80, Rendita Agraria Euro 4,84, Rendita Dominicale Euro 11,90;

121 (ex 24), seminativo, Classe 5, Ha 06. 85. 80, Rendita Agraria Euro 21,25, Rendita Dominicale Euro 53,13.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

liari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non edificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire in a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di

ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia

causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno in oggetto (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno come risulterà dalle visure catastali.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) ad ettaro per la totalità della superficie della particella di cui all'art. 2 (la "Rata Annuale

le"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi da oggi (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di

esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca e di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo ai Terreni che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente proro-

gato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o

su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo

stesso Terreno è libero da persone e cose;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso ad eccezione di servitù elettrica di elettrodotto a favore di Eolo Tempio Pausania srl. trascritta in data 13 dicembre 2006 ai nn. 80279/46614 (sul foglio 8 particella 73);

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni

dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto

contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addi-

zioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Ta-

le consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica, Via Trieste n. 7

Tel. N. 3387650931

Responsabile di riferimento PECORINO Nunzio

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante. Tel.3664906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

#### 19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto unitamente a quanto allegato, alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e cinquanta minuti.

PECORINO Giuseppe

MINIO Antonina

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 3 marzo 2022.

Repertorio n.3719

Raccolta n.3064

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì ventiquattro del mese di febbraio.

24 febbraio 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PECORINO Nunzio, nato a Catania (CT) il giorno 24 dicembre 1969, residente a Castel di Iudica, Via Trieste n. 7, che dichiara di avere codice fiscale PCR NNZ 69T24 C351E e di essere coniugato in separazione dei beni;

(parte promissaria costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 7 ettari 39 are e 20 centiare, pervenuti in virtù di atto di compravendite ricevuta dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 9 aprile 2010 rep. n.20585, registrato a Catania il 15 aprile 2010 al n.6488 ed ivi trascritto a Catania il 16 aprile 2010 ai nn. 24342/13282;

2) il Promittente Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202002729;

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di

Registrato a  
Catania  
il 25/02/2022  
al n. 6637  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 28/02/2022  
al Reg. Gen.8505  
al Reg. Part. 6357

costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor PECORINO Nunzio, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Cuticchi-Capopietra esteso catastalmente 7 ettari 39 are e 20 centiare; confinante con proprietà Pecorino o aventi causa, con proprietà Parasiliti o aventi causa, con proprietà eredi Tanteri o aventi causa, con proprietà Bertucci o aventi causa salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particella 84, seminativo-pascolo, Classe 4-3, Ha 00. 74. 10, Rendita Agraria Euro 42,19, Rendita Dominicale Euro 116,03.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma

limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non edificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni

per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Pro-

mittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro del Terreno in oggetto (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno come risulterà dalle visure catastali.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

A tal fine è stato effettuato in data 21 febbraio 2022 un bonifico bancario di euro 1.258,00 su c/c intestato a PECORINO Nunzio (CRO 0306927523147209).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuta dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenu-

to dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di € 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) ad ettaro per la totalità della superficie della particella di cui all'art. 2 (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi da oggi (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme

le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove

venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Su-

perficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno

e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzio-

ni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a

risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustrativo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in

particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superfi-

ciario.

#### 15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti

dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica, via Trieste n. 7,

Tel. N. 3387650931

Responsabile di riferimento PECORINO Nunzio

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante. Tel.3664906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter.

#### 19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli eventuali Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero

ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentatre pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e cinque minuti.

Nunzio PECORINO

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania,13 aprile 2022.

Repertorio n.3718

Raccolta n.3063

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì ventiquattro del mese di febbraio.

24 febbraio 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PECORINO Salvatore, nato a Catania (CT) il giorno 20 aprile 1973, residente a Castel di Iudica, Piazza Matrice n. 1, che dichiara di avere codice fiscale PCR SVT 73D20 C351A e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

(parte promissaria costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa ettari 7.52.37, pervenuti in virtù di atto di compravendite ricevuta dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 9 aprile 2010 rep. n.20585, registrato a Catania il 15 aprile 2010 al n.6488 ed ivi trascritto a il 16/4/2010 ai nn. 24341/13281;

2) il Promittente Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202002729;

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, pro-

Registrato a  
Catania  
il 25/02/2022  
al n. 6575  
Serie IT

Trascritto a  
Catania  
il 25/02/2022  
al Reg. Gen.8298  
al Reg. Part.6182

mettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor PECORINO Salvatore, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Cuticchi-Capopietra esteso catastalmente 7 ettari 52 are e 37 centiare; confinante con proprietà Pecorino o aventi causa, con proprietà Parasiliti o aventi causa, con proprietà eredi Tanteri o aventi causa, con proprietà Bertucci o aventi causa salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 9, particelle:

65, seminativo-incolt. prod., Classe 3-U, Ha 01. 68. 67, Rendita Agraria Euro 47,26, Rendita Dominicale Euro 221,05;

66, seminativo, Classe 5, Ha 01. 56. 80, Rendita Agraria Euro 4,86, Rendita Dominicale Euro 12,15;

82, seminativo, Classe 5, Ha 01. 11. 90, Rendita Agraria Euro 3,47, Rendita Dominicale Euro 8,67;

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più

servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non edificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire in a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto

del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichia-

ra di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro del Terreno in oggetto (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno come risulterà dalle visure catastali.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

A tal fine è stato effettuato in data 21 febbraio 2022 un bonifico bancario di euro 1.275,00 (milleduecentosettantacinque virgola zero zero) su c/c intestato a PECORINO Salvatore su banca Unicredit S.p.A. (CRO 0306927523029212).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superfi-

ciario per il primo anno di Durata.

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di € 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) ad ettaro per la totalità della superficie della particella di cui all'art. 2 (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi da oggi (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;

- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo in-

sindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si

impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non conclu-

dere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di

esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento

delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di

rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

### 14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e

dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acqui-

rente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso in-

condizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica, Piazza Matrice n. 1,  
Tel. N. 3283277575

Responsabile di riferimento PECORINO Salvatore

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante. Tel.3664906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

#### 19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli eventuali Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le

clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dieci e venticinque minuti.

PECORINO Salvatore

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 13 aprile 2022.

Repertorio n.3728

Raccolta n.3071

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì uno del mese di marzo.

1 marzo 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

GRANATA Salvatore, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 28 agosto 1959, residente ad Acireale, Via Mariano Panebianco n. 42, che dichiara di avere codice fiscale GRN SVT 59M28 C091Q e di essere coniugato in comunione legale dei beni; (parte promissaria costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 12 ettari 5 are e 60 centiare, pervenuti in virtù di atto di donazione ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 31 luglio 2013 rep. n.21907, registrato a Catania l'8 agosto 2013 al n.1530 ed ivi trascritto a Catania il giorno 8 agosto 2013 ai nn. 43965/35787;

2) il Promittente Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100051;

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, pro-

Registrato a  
Catania  
il 01/03/2022  
al n. 7145  
Serie 1T

Trascritto a  
Catania  
il 03/03/2022  
al Reg. Gen.9394  
al Reg. Part. 7048

mette di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor GRANATA Salvatore, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Cuticchi-Capopietra esteso catastalmente 12 ettari 5 are e 60 centiare; confinante con proprietà Agro Catena srl o aventi causa e con altro terreno di proprietà di terzi, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 9, particella 49, seminativo-pascolo, Classe 3, Ha 12.05. 60, Rendita Agraria Euro 139,15, Rendita Dominicale Euro 648,94.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficia-

rio di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non edificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire in a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico

e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui

interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 1.950,00 (mille-novecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno in oggetto (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno come risulterà dalle visure catastali.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico, salvo quanto infra precisato.

A tal fine è stato effettuato in data 21 febbraio 2022 un bonifico di euro 2.340,00 (duemilatrecentoquaranta virgola zero zero) a favore di conto corrente intestato al signor GRANATA Salvatore su banca Carige s.p.a. agenzia di Acireale (CRO 0306927523001104).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenu-

to dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 1.950,00 (Euro Millenovecentocinquanta/00) ad ettaro per la totalità della superficie della particella di cui all'art. 2 (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi da oggi (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme

le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizione si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove

venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Su-

perficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno

e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a proprie cure e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzio-

ni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso ad eccezione di servitù elettrica e di elettrodotto a favore di CSC Energia s.n.c. di Camicia Maria Caterina Anna Settapani Lorenzo e Coraci Giuseppe con sede in Alcamo, trascritta a Catania il 30 luglio 2014 ai nn. 29272/21323; locazione ultrannuale, oggetto di proroga a favore di Enerpro srl con sede in Genova trascritta in data 2 dicembre 2003 ai nn. 48786/34516; diritto di superficie a favore di Enerpro srl con sede in Genova trascritta in data 2 dicembre 2003 ai nn. 48787/34517, ceduto alla società Eolo Tempio Pausania srl con sede in Roma trascritto in data 31 luglio 2006 ai nn. 52755/30877; servitù di elettrodotto a favore Enerpro srl con sede in Genova trascritta in data 2 dicembre 2003 ai nn. 48788/34518;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle di-

chiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

##### a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

##### b) Rimedi per il Promissario Superficiario

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se

previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in genera-

le, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di

prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto.

to (l' "Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Acireale, via Mariano Panebianco n. 42,

Tel. N. 3931047419

Responsabile di riferimento GRANATA Salvatore

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante. Tel.3664906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

#### 19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per i-

scritto e sottoscritto dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dieci e quaranta minuti.

GRANATA Salvatore

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 4 marzo 2022.

Repertorio n.3727

Raccolta n.3070

Contratto preliminare di vendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì uno del mese di marzo.

1 marzo 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SACCONI Luigi, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 15 dicembre 1951, residente a Castel di Iudica, via Vicolo Strano n. 6, che dichiara di avere codice fiscale SCC LGU 51T15 C091P e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

VITANZA Celestina, nata a Raddusa (CT) il giorno 11 febbraio 1956, residente a Castel di Iudica, via Vicolo Strano n. 6, che dichiara di avere codice fiscale VTN CST 56B51 H154X e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

(di seguito congiuntamente, il "Promittente Venditore");

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(di seguito, il "Promissario Acquirente").

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO CHE

- Il Promissario Acquirente è un'impresa che opera nel settore delle energie rinnovabili, in particolare di tipo fotovoltaico;

- Il Promittente Venditore è proprietario del fondo agricolo sito nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania) avente una superficie complessiva di circa 3 ettari 30 are e 30 centiare, pervenuti in virtù di atto di donazione modale ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 12 febbraio 2008 rep. n. 19577, registrato a Catania l'11 marzo 2008 al n.6764 ed ivi trascritto a il 12 marzo 2008 ai nn.14349/ 9652;

- Il Promissario Acquirente ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di una Cabina Elettrica utile alla connessione alla Rete Elettrica afferente e della relativa viabilità di accesso (di seguito, complessivamente, la "Cabina") ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Venditore, il diritto di proprietà su una porzione del Terreno stesso, per una superficie di 7.500 mq.

- Le Parti si danno atto che la vendita del Terreno non potrà essere effettuata se non dopo l'ottenimento di tutte le auto-

Registrato a  
Catania  
il 01/03/2022  
al n. 7144  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 02/03/2022  
al Reg. Gen.9147  
al Reg. Part.6863

rizzazioni e/o i provvedimenti amministrativi e/o la concessione dei diritti di passaggio e cavidotto necessari per la realizzazione della Cabina.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1. OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 I signori SACCONI Luigi e VITANZA Celestina, promettono di vendere a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di piena proprietà su porzione del Terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albospino esteso catastalmente 3 ettari 30 are e 30 centiare; confinante con strada, con proprietà Cutrona e con proprietà eredi Cutrona o aventi causa, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particella 17, seminativo-pascolo, Classe 5-1, Ha 03. 30. 30, Rendita Agraria Euro 10,35, Rendita Dominicale Euro 25,91. Precisano le parti che la particella sopra citata sarà oggetto di frazionamento catastale in quanto oggetto di vendita sarà una porzione pari a 7.500 mq della particella oggetto del presente atto. Detto frazionamento sarà effettuato a cure e spese dell'odierna parte promittente acquirente.

2.2 Il promittente venditore si obbliga a consegnare al Promissario Acquirente, in sede di Contratto di Vendita il certificato di destinazione urbanistica.

2.3 Sono inoltre compresi nel presente Contratto gli eventuali diritti agli aiuti comunitari basati sulla superficie del Terreno, se ed in quanto spettanti in base all'applicazione del Regolamento CE n.1782/2003.

#### 2. CONDIZIONE

La stipula del contratto definitivo di vendita è in ogni caso condizionata al rilascio delle autorizzazioni richieste dagli enti competenti come infra precisato.

#### 3. CONTRATTO DI VENDITA

3.1 La stipula del Contratto di Vendita dovrà avvenire entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi da oggi. Nel caso in cui il Contratto di Vendita non venga stipulato entro il termine sopra indicato, il presente Contratto cesserà automaticamente di avere efficacia e le Parti saranno svincolate da ogni obbligo da esso derivante.

#### 4 PREZZO

4.1 Le parti, ai sensi delle disposizioni previste dal D.P.R. 28.12.2000 n.445 (Testo unico in materia di documentazione amministrativa), per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, in sostituzione dell'atto di notorietà, in relazione a quanto stabilito dal Decreto Legge Bersani del 4 Luglio 2006 n. 223 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153 del giorno 4 luglio 2006, sotto la loro responsabilità, dichiarano:

- che per la transazione di cui sopra non si sono avvalse dell'intermediazione di alcuna agenzia immobiliare;
- che il prezzo della predetta compravendita è stato di comune accordo convenuto tra loro in complessivi Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) che è così regolato:
  - euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) sono stati pagati a mezzo bonifico bancario in data 21 febbraio 2022 intermediato da banca Intesa San Paolo, agenzia di Roma via del Corso su c/c intestato alla parte promittente venditrice su Posteitaliane (CRO 0306927522743010);
  - 22.500,00 saranno pagati al momento del rogito definitivo.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, la parte venditrice, rilascia quietanza per la suddetta somma e rinuncia all'ipoteca legale.

#### 5. ANALISI DEL TERRENO

5.1 A far data da oggi il Promissario Acquirente è autorizzato, anche tramite terzi dallo stesso incaricati, e previa comunicazione scritta da inviarsi al Promittente Venditore con un preavviso di almeno 8 (otto) giorni, ad accedere al Terreno al fine di eseguire un'analisi approfondita dello stesso per accertare la effettiva idoneità del Terreno alla realizzazione della Cabina, con particolare riferimento alla qualità e consistenza geologica del Terreno. Il Promissario Acquirente è altresì autorizzato ad eseguire o far eseguire sul Terreno, senza limitazione, le seguenti attività: rilievi plano-altimetrici, picchettamenti, scavi archeologici ed ogni altra attività che fosse richiesta dagli enti pubblici interessati o ritenuta necessaria da parte del Promissario Acquirente ai fini dello sviluppo del progetto relativo alla Cabina (di seguito, l'"Analisi del Terreno"). Resta inteso tra le Parti che qualora le attività relative all'Analisi del Terreno dovessero arrecare danno alle colture esistenti sull'Immobile il Promissario Acquirente dovrà corrispondere al Promittente Venditore, a titolo di indennità di mancato raccolto e con esclusione di ogni altro diritto, una somma pari al valore di mercato della coltura effettivamente danneggiata, ma comunque non superiore ad euro 1.000,00 (Euro Mille).

#### 6. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE VENDITORE

6.1 Il Promittente Venditore dichiara e garantisce di avere, alla data del presente Contratto, e che avrà, alla data del Contratto di Vendita, la piena proprietà nonché l'integrale possesso e disponibilità del Terreno e garantisce altresì che il Terreno è, alla data di sottoscrizione del presente Contratto, e sarà, alla data del Contratto di Vendita, libero da servitù, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, nonché ogni altro onere o vincolo di alcun genere, e che nessun terzo vanta o può vantare alcun diritto o pretesa sul Terreno, né sarà leso, direttamente o indirettamente, dalla vendita del Terreno salvo che per una servitù elettrica di elettrodotto a favore di Enerpro srl con sede in

Genova trascritta in data 20 novembre 2004 ai nn. 63157/39116.  
A tal fine, il Promittente Venditore garantisce il Promissario Acquirente contro il pericolo di evizione.

6.2 Il Promittente Venditore dichiara e garantisce che il Terreno non è, alla data del presente Contratto, né sarà, alla data del Contratto di Vendita, attraversato da alcuna servitù di passaggio nonché cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, salvo che per la servitù sopra citata.

6.3 Il Promittente Venditore dichiara e garantisce che il Terreno è, alla data del presente Contratto, e sarà, alla data del Contratto di Vendita, libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti ed altre sostanze tossiche e/o pericolose. Il Promittente Venditore dichiara e garantisce, altresì, che il Terreno non è, alla data del presente Contratto, né sarà, alla data del Contratto di Vendita, contaminato ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

6.4 Il Promittente Venditore dichiara e garantisce di non aver eseguito sul Terreno e che non eseguirà sino alla data del Contratto di Vendita opere non autorizzate e contrastanti con le leggi e/o regolamenti urbanistici ed edilizi vigenti.

#### 7. DIRITTO DI RECESSO

7.1 Il Promittente Venditore riconosce al Promissario Acquirente, ai sensi dell'Articolo 1373 del Codice Civile, il diritto di recedere in ogni momento unilateralmente dal presente Contratto con efficacia immediata, tramite comunicazione scritta da inviarsi al Promittente Venditore a mezzo di lettera raccomandata A.R., senza che nulla sia dovuto a titolo di corrispettivo, risarcimento o quant'altro, restando inteso che:

- in caso di esercizio della facoltà di recesso entro 365 (trecentosessantacinque) giorni dalla data della sottoscrizione del presente Contratto (di seguito, il "Termine") nulla sarà dovuto dal Promissario Acquirente al Promittente Venditore a fronte dell'esercizio della facoltà di recesso; e
- in caso di esercizio della facoltà di recesso oltre il Termine, il Promittente Venditore tratterrà, senza poter null'altro pretendere, la Caparra Penitenziale (come di seguito definita) quale corrispettivo per l'esercizio del diritto di recesso.

7.2 Entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del Termine, il Promissario Acquirente, ai sensi dell'Articolo 1386 del Codice Civile, verserà al Promittente Costituente, a titolo di caparra penitenziale, la somma di euro 1.000,00 (Euro Mille) a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato al Promittente Venditore e da quest'ultimo previamente comunicato al Promissario Acquirente. Tale somma sarà trattenuta dal Promittente Venditore, senza altro poter pretendere, quale corri-

spettivo per l'esercizio del diritto di recesso di cui al paragrafo 7.1 che precede (la "Caparra Penitenziale"). In caso di stipula del Contratto di Vendita, la Caparra Penitenziale verrà dedotta dall'importo che sarà corrisposto dal Promissario Acquirente al Promittente Venditore a titolo di corrispettivo per il diritto di proprietà.

#### 8. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

8.1 Le Parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che il presente Contratto, avendo esclusivamente valore obbligatorio tra le Parti stesse, non determina ancora il trasferimento della proprietà del Terreno, il quale si verificherà unicamente, così come ogni altro effetto reale, con la stipulazione del Contratto di Vendita. Da tale data, diritti e oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Acquirente.

8.2 Il Promittente Venditore provvederà al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione o onere di concessione riguardante il Terreno e derivante da sue azioni o omissioni antecedenti la data del Contratto di Vendita. Parimenti, il Promittente Venditore sopporterà qualunque onere derivante da iscrizioni, trascrizioni e vincoli non dichiarati nel presente Contratto.

8.3 Entro la data di stipulazione del Contratto di Vendita, il Promittente Venditore dovrà aver liberato il Terreno da ogni coltura in corso, ogni ingombro e/o costruzione in esso presente, e lo stato del Terreno dovrà essere tale da permettere l'immediato inizio dei lavori di realizzazione della Cabina.

#### 9. CESSIONE DEL CONTRATTO

9.1 Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile, il Promittente Venditore presta ora per allora il proprio consenso e autorizza il Promissario Acquirente a cedere il presente Contratto con i relativi diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare il Contratto di Vendita con il Promittente Venditore.

9.2 Il Promittente Venditore rinuncia sin d'ora al diritto di recedere ai sensi dell'Articolo 2558, secondo comma del Codice Civile, qualora il presente Contratto sia trasferito mediante cessione di ramo d'azienda.

#### 10. SPESE E IMPOSTE

10.1 Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti il presente Contratto, sono a carico del Promissario Acquirente.

10.2 Le spese per il Contratto di Vendita, per l'imposta di registro, ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Acquirente.

10.3 L'onere e le spese per reperire ogni documentazione sul Terreno saranno a carico del Promittente Venditore.

#### 11. RISERVATEZZA

Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in rela-

zione al presente Contratto, restando comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di un procedimento ai sensi del presente Contratto, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto.

#### 12. ELEZIONE DI DOMICILIO

12.1 A tutti gli effetti del Contratto, le Parti eleggeranno domicilio:

- Il Promittente Venditore: presso la propria residenza come indicata in comparenza.

- Il Promissario Acquirente presso la propria sede come indicata in comparenza.

12.2 Tutte le comunicazioni relative al Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. o via fax (oppure pec) all'indirizzo sopra indicato o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo.

#### 13. MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica o patto aggiuntivo al presente Contratto richiederà il consenso scritto di entrambe le Parti.

#### 14. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

14.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge Italiana.

14.2 Le Parti concordano espressamente che per qualsiasi controversia dovesse insorgere fra le Parti in ordine alla interpretazione o alla esecuzione del presente Contratto sarà competente il Foro di Catania.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di tre fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per dodici pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore nove e cinquanta minuti.

SACCONE Luigi

VITANZA Celestina

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 4 marzo 2022.

Repertorio n.3729

Raccolta n.3072

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì uno del mese di marzo.

1 marzo 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

TUMELLO Filippa, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 22 luglio 1974, residente a Castel di Iudica, Via S. M. Delle Grazie n. 1, che dichiara di avere codice fiscale TML FPP 74L62 C091X, di essere coniugata in separazione dei beni e di intervenire nella qualità di titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Castel di Iudica, via Santa Maria delle Grazie n. 1, iscritta al Registro Imprese di Catania codice fiscale TML FPP 74L62 C091X, R.E.A. 335018;

(parte promissaria costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 2 ettari 99 are e 78 centiare, pervenuti in virtù di atto di donazione ricevuto dal notaio Giuseppe Dottore di Grammichele in data 2 ottobre 2017 rep. n.11763, registrato a Caltagirone il 25 ottobre 2017 al n. 3886 ed trascritto a Catania il 25 ottobre 2017 ai nn. 25548/19781;

2) il Promittente Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a.

Registrato a  
Catania  
il 02/02/2022  
al n. 7253  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 02/03/2022  
al Reg. Gen.9235  
al Reg. Part. 6941

ha rilasciato la soluzione di connessione n. 20210000056; 4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promette di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

La signora TUMELLO Filippa, nella suddetta qualità, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Pizzo Petrella Pietra esteso catastalmente 2 ettari 99 are e 78 centiare; confinante con proprietà Meritelli o aventi causa, con proprietà Granata o aventi causa salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 9, particella 176, seminativo, Classe 3, Ha 02. 99. 78, Rendita Agraria Euro 38,71, Rendita Dominicale Euro 185,79.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su

tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non edificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire in a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e

1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed

il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 1.950,00 (mille-novecentocinquanta virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno in oggetto (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno come risulterà dalle visure catastali.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

A tal fine è stato effettuato in data 21 febbraio 2022 un bonifico di euro 585,00 (cinquecentoottantacinque virgola zero zero) a favore di conto corrente intestato alla signora TUMELLO Filippa su banca Unicredit s.p.a. agenzia di Palagonia (CRO 0306927522727612).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di 1.950,00 (millenovecentocinquanta virgola zero zero) ad ettaro per la totalità della superficie della particella di cui all'art. 2 (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi da oggi (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di pre-

fattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente

ente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superfi-

ciario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aven-

ti per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avvera-

mento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti

i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

### 14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei

confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal

Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel d Iudica, Via Trieste I n. 19

Tel. N. 3420026367

Responsabile di riferimento TUMELLO Filippa

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante. Tel.3664906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

#### 19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non va-

lidi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e venticinque minuti.

TUMELLO Filippa

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 4 marzo 2022.

Repertorio n.3717

Raccolta n.3062

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, addì ventiquattro del mese di febbraio.

24 febbraio 2022

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Placido, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 7 giugno 1954, residente a Castel di Iudica, Via Trieste I n. 19, che dichiara di avere codice fiscale SCL PCD 54H07 C091A e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

(parte promissaria costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 14 ettari 49 are e 6 centiare, pervenuti in virtù di successione legittima a Scalisi Santo (den. n.95 vol. 578) e successivo atto di divisione ricevuto dal notaio Ferdinando Portale già di Catania in data 1 ottobre 1992 rep. n.198.766, registrato a Catania il 13 ottobre 1992 al n. 11635 ed ivi trascritto il 20 ottobre 1992 ai nn. 40097/29055 e in virtù di successione testamentaria a Scalisi Nunzio, che era nato a Bronte l'1 settembre 1950, deceduto in Castel di Iudica in data 14 gennaio 2017, giusta testamento olografo pubblicato dal notaio Francesco Mazzullo di Catania con verbale in data 27 aprile 2017 rep. n.42.249, registrato a Catania il 3 maggio 2017 al n.8902 (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 5 maggio 2017 al n. 434, vol. 9990 ed ivi trascritta il 7 febbraio 2018 ai nn. 5316/4118);

2) il Promittente Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica

Registrato a  
Catania  
il 25/02/2022  
al n. 6520  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 25/02/2022  
al Reg. Gen.8256  
al Reg. Part. 6144

mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l' "Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n. 202002250;

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SCALISI Placido, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera e Capopietra esteso catastalmente 14 ettari 49 are e 6 centiare; confinante con proprietà Scalisi o aventi causa su tre lati, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particella 9, seminativo, Classe 4, Ha 10. 26. 19, Rendita Agraria Euro 63,60, Rendita Dominicale Euro 185,49 e al Foglio 16, Particella 51, seminativo-pascolo, Classe 5-1, Ha 03. 40. 07, Rendita Agraria Euro 19,76, Rendita Dominicale Euro 51,79.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l' "Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione

dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non edificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della speci-

fica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovol-

taico.

A tal fine è stato effettuato in data 21 febbraio 2022 un bonifico di euro 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta virgola zero zero) a favore di conto corrente intestato al signor SCALISI Placido su banca Unicredit s.p.a. agenzia di Palagonia (CRO 0306927523116905).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro per la totalità della superficie della particella di cui all'art. 2 (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi da oggi (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo

stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6. IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente

Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di

quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal

Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso ad eccezione di locazione ultranovennale a favore di Enepro srl con sede in Genova, trascritta in data 84/2004 ai nn. 17781/11848, costituzione di diritto di superficie a favore di Enepro srl con sede in Genova trascritto in data 8/4/2004 ai nn. 17782/11849, cessione di diritto di superficie a favore di Eolo Tempio Pausania sr. trascritta in data 31/7/2006 ai nn. 52755/30877, servitù elettrica di elettrodotto a favore di Enepro srl trascritta in data 8/4/2004 ai nn. 17783/11850;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla co-

stituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior

danno.

#### 12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esau-stivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed an-che espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Co-stituyente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizio-ni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offri-re ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Foto-voltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipa-tamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del pre-sente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovol-taico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non ri-chiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13. COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qua-lunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi

gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo

quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17. CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18. COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel d Iudica, Via Trieste I n. 19

Tel. N. 3207652243

Responsabile di riferimento SCALISI Placido

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante. Tel.3664906146

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

#### 19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e ces-

sazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20. DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli eventuali Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore nove e quaranta minuti.

SCALISI Placido

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 3 marzo 2022.

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.  
17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

MAZZULLO Carmelo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 23 luglio 1975, residente a Ramacca, Contrada Mandre Bianche n. sn, che dichiara di avere codice fiscale MZZ CML 75L23 C0910 e di essere coniugato in separazione dei beni;

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 24 ettari 15 are e 71 centiare, pervenuto in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 6/5/2008 rep. n.19707, registrato a Catania il 4/6/2008 al n.14849, trascritto a Catania il 5/6/2008 ai nn.34000/22619; atto di compravendita ricevuto dal notaio Liborio Di Salvo già di Enna in data 6/8/2002 rep. n.67829, registrato a Enna il 9/8/2002 al n.1526, trascritto a Catania il 4/9/2002 ai nn.33838/25814; atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 9/5/2007 rep. n.19110, registrato a Catania il 7/6/2007 al n.11099, trascritto a Catania il giorno 8/6/2007 ai nn.41760/23937; atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 28/12/2011 rep. n.21379, registrato a Catania il 26/1/2012 al n.2373, trascritto a Catania il 27/1/2012 ai nn.4737/3940; atto di compravendita ricevuto dal notaio Michele Sipione di Catania in data 3/5/2018 rep. n.8082, registrato a Catania il giorno 8/5/2018 al n.10052, trascritto a Catania il giorno 8/5/2018 nn.17825/2513;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo

Registrato a  
Catania  
il 19/11/2021  
al n. 41911  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 25/11/2021  
al Reg. Gen.53103  
al Reg. Part. 40148

stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002792 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor MAZZULLO Carmelo promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Mandre Bianche 24 ettari 15 are e 71 centiare; confinante con proprietà Pecorino, con proprietà D'Agostino, con vallone, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 7, particelle:

- 59, seminativo, Classe 4, Ha 00. 14. 00, Rendita Agraria Euro 0,87, Rendita Dominicale Euro 2,53;

- 80, seminativo-pascolo, Classe 5-2, Ha 00. 49. 60, Rendita Agraria Euro 1,55, Rendita Dominicale Euro 3,86;

- 138, seminativo-pascolo, Classe 4-2, Ha 02. 95. 26, Rendita Agraria Euro 17,78, Rendita Dominicale Euro 49,47;

- 140, seminativo-pascolo, Classe 4-2, Ha 01. 08. 97, Rendita Agraria Euro 5,86, Rendita Dominicale Euro 12,97;

- 142, seminativo-pascolo, Classe 4-2, Ha 02. 00. 26, Rendita Agraria Euro 11,43, Rendita Dominicale Euro 28,84;

foglio 31, particelle:

- 72, seminativo, Classe 4, Ha 02. 33. 00, Rendita Agraria Euro 14,44, Rendita Dominicale Euro 42,12;

- 91, seminativo, Classe 5, Ha 00. 10. 10, Rendita Agraria Euro 0,31, Rendita Dominicale Euro 0,78;

- 142, seminativo, Classe 4, Ha 02. 28. 15, Rendita Agraria Euro 14,14, Rendita Dominicale Euro 41,24;

- 143, seminativo, Classe 4, Ha 00. 99. 85, Rendita Agraria Euro 6,19, Rendita Dominicale Euro 18,05;
- 144, seminativo, Classe 4, Ha 00. 99. 85, Rendita Agraria Euro 6,19, Rendita Dominicale Euro 18,05;
- 162, seminativo-pascolo arb, Classe 4-u, Ha 04. 17. 53, Rendita Agraria Euro 28,82, Rendita Dominicale Euro 75,78;
- 170, seminativo, Classe 5, Ha 03. 59. 02, Rendita Agraria Euro 11,00, Rendita Dominicale Euro 27,81;
- 172, seminativo, Classe 4, Ha 03. 00. 10, Rendita Agraria Euro 18,60, Rendita Dominicale Euro 54,25.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno

ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costitu-

zione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibi-

le. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato determinato in ettari 25.00.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa S. Paolo in data 16/11/2021 CRO 0306926426163 905480502005020IT più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in

favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di

tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal

fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun

indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi

inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso ad eccezione di ipoteca volontaria iscritta in data 8/5/2018 ai nn. 17825/2513 a favore di Banco BPM S.p.A. per euro 260.000,00; in relazione alla detta ipoteca il sig. MAZZULLO Carmelo si obbliga a provvedere a sue cure e spese alla relativa cancellazione sulle particelle oggetto del presente atto

prima della stipula del rogito definitivo;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura

e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta. L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche

in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

## 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i

diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto

le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Ferrara n. 13

Tel 3284080823

Responsabile di riferimento

Mazzullo Vito Benedetto

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano

conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio;  
il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da  
persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacin-  
que pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore nove e dieci minuti.

MAZZULLO Carmelo

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Cata-  
nia, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68  
ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è con-  
forme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 30 marzo 2023.

Repertorio n.3548

Raccolta n.2922

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PONZIO Grazia, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 20 novembre 1964, residente a Raddusa, via Mazzini n. 28, che dichiara di avere codice fiscale PNZ GRZ 64S60 C091Y e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

PONZIO Giuseppe, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 9 novembre 1956, residente a Castel di Iudica, via Cavakera n. 20, che dichiara di avere codice fiscale PNZ GPP 56S09 C091X e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

PONZIO Vincenzo, nato a Ramacca (CT) il giorno 12 febbraio 1954, residente a Castel di Iudica, via Garibaldi n. 95, che dichiara di avere codice fiscale PNZ VCN 54B12 H168D e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

tutti denominati congiuntamente "promittente costituente";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 1 ettaro 94 are e 17 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto Ponzio Vincenzo Filippo che era nato a Castel di Iudica il 28/6/1924, ivi deceduto il 25/11/2010, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 24/11/2010 al n. 1142 vol. 9990) e successione legittima al defunto Ilardi Gaetana che era nata a Ramacca il giorno 8/6/1934, ivi deceduta il 9/10/2004, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 26/11/2004 al n. 64/771);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41316  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 17/11/2021  
al Reg. Gen.51588  
al Reg. Part. 38985

stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100132 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori PONZIO Grazia, PONZIO Giuseppe e PONZIO Vincenzo, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albospino esteso catastalmente 1 ettaro 94 are e 17 centiare; confinante con proprietà D'Agostino, con proprietà Ponzio Carmelo, con strada interpoderale, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

- 19, seminativo - pascolo arb, Classe 5 U, Ha 01. 50. 97, Rendita Agraria Euro 4,93, Rendita Dominicale Euro 12,94.

- 202, seminativo, Classe 5, Ha 00. 43. 20, Rendita Agraria Euro 1,34, Rendita Dominicale Euro 3,35.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elet-

trica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe

al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della

maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 00.99.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modali-

tà:

a) quanto ad euro 207,90 (duecentosette/90) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357943888810.9344493 (banca Intesa) pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (circa).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla

fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso no-

minato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente

o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del pre-

sente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto.

to e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del

presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto

1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari,

cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Garibaldi n.95

Tel.3285303922

Responsabile di riferimento

Ponzio Vincenzo

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di

una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciotto e quaranta minuti.

PONZIO Grazia

PONZIO Giuseppe

PONZIO Vincenzo

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania,30 novembre 2021.

Repertorio n.3536

Raccolta n.2910

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Placido, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 7 giugno 1954, residente a Castel di Iudica, via Trieste I n. 19, che dichiara di avere codice fiscale SCL PCD 54H07 C091A e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

(promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 28 ettari 43 are e 58 centiare, pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Antonio Las Casas già di Catania in data 20/4/1988 rep. n.149911, registrato a Catania il 9/5/1988 al n.5382;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 29/12/1992 rep. n.6722/2754, registrato a Catania il 7/1/1993 al n.938;

- atto di donazione ricevuto dal notaio Ferdinando Portale già di Catania in data 1/10/1992 rep. 198.765/31.699, trascritto a Catania il 20/10/1992 ai nn.40096/29054, successione legittima a Scalisi Santo, deceduto in data 19/6/1991 (dichiarazione registrata a Caltagirone al n. 95 vol. 578) ed assegnato in via esclusiva con l'atto di divisione ricevuto dal medesimo notaio Ferdinando Portale in data 1/10/1992 rep. n.198.766/31.700, registrato a Catania il 13/10/1992 al n. 11635, trascritto a Catania in data 20/10/1992 ai nn.40097/29055; e successione testamentaria in morte a Scalisi Nunzio che era nato a Bronte il giorno 1/9/1950, deceduto a Castel di Iudica il 14/1/2017

Registrato a  
Catania  
il 11/11/2021  
al n. 40730  
Serie iT

Trascritto  
a Catania  
il 12/11/2021  
al Reg. Gen.50855  
al Reg. Part. 38397

(dichiarazione di successione registrata a Castel di Iudica il 5/5/2017 al n. 434, vol. 9990) regolata da testamento pubblicato con atto a rogito notaio Francesco Mazzullo di Catania in data 27/4/2017 rep. 42249/25297, registrato a Catania il 3/5/2017 al n. 8902;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone in data 20/10/1998 rep. n.71953, registrato a Caltagirone il 9/11/1998 al n.2050;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Giovanni Saporito di Centuripe in data 24/8/1983 rep. n.87/47, registrato a Enna il giorno 8/9/1983 al n.5093;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 21/2/2003 rep. n.851/239, registrato a Caltagirone il giorno 11/3/2003 al n.470;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100049 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SCALISI Placido, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera-Cuticchi esteso catastalmente 28 ettari 43 are e 58 centiare; confinante con proprietà Scalisi Nunzio, con proprietà Scalisi Nunzio, con proprietà Scalisi Gaetano, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio:

- 16, particelle:

25, seminativo - pascolo, Classe 5-3, Ha 07. 16. 19, Rendita Agraria Euro 21,16, Rendita Dominicale Euro 41,02;

34, pascolo arb, Classe U, Ha 01. 32. 30, Rendita Agraria Euro 7,52, Rendita Dominicale Euro 27,33;

6, pascolo arb, Classe U, Ha 00. 53. 60, Rendita Agraria Euro 3,05, Rendita Dominicale Euro 11,07;

83, pascolo - seminativo, Classe 1-4, Ha 02. 11. 75, Rendita Agraria Euro 13,60, Rendita Dominicale Euro 39,49;

50, seminativo, Classe 4, Ha 02. 11. 75, Rendita Agraria Euro 13,12, Rendita Dominicale Euro 38,28;

12, seminativo -uliveto, Classe 4 U, Ha 07. 24. 54, Rendita Agraria Euro 49,01, Rendita Dominicale Euro 136,38;

foglio:

- 8, particelle:

43, seminativo, Classe 4, Ha 03. 58. 00, Rendita Agraria Euro 22,19, Rendita Dominicale Euro 64,71;

122, seminativo, Classe 4, Ha 01. 65. 49, Rendita Agraria Euro 10,26, Rendita Dominicale Euro 29,91;

96, seminativo, Classe 5, Ha 02. 69. 96, Rendita Agraria Euro 8,37, Rendita Dominicale Euro 20,91.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su

tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento

e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ri-

cevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in 19 ettari. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 4.500 (quattromilacinquecento/00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGE16357933701220.7949139 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale an-

ticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche

e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette

Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissa-

rio Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto

to) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso

Terreno è libero da persone e cose, salvo che per la servitù di collocazione, posa e mantenimento di dreni di raccolta di acque meteoriche trascritta in data 18/5/2010 ai nn. 10063/4702 limitatamente alle particelle 83 e 50 del foglio 16 a favore della società Eolo Tempio Pausania s.r.l.;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pa-

gamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto

contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il

Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

## 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovol-

taico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superfi-

ciario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Trieste I n.19

Tel.3294571945

Responsabile di riferimento

Scalisi Placido

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e zero minuti.

SCALISI Placido

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3537

Raccolta n.2911

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Placido, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 7 giugno 1954, residente a Castel di Iudica, via Trieste I n. 19, che dichiara di avere codice fiscale SCL PCD 54H07 C091A e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

TRIFARO' Giuseppa, nata a Raddusa (CT) il giorno 11 febbraio 1960, residente a Castel di Iudica, via Trieste I n. 19, che dichiara di avere codice fiscale TRF GPP 60B51 H154F e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

in seguito denominati congiuntamente "promittente costituenti";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti parenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 1 ettaro e 39 are, pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 16/9/2011 rep. n.11235, registrato a Caltagirone il 22/9/2011 al n.3399;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a.

Registrato a  
Catania  
il 11/11/2021  
al n. 40731  
Serie 1T

Trascritto a  
Catania  
il 12/11/2021  
al Reg. Gen.50856  
al Reg. Part. 38398

ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100049 (terna);  
4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.  
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori SCALISI Placido e TRIFARO' Giuseppa, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Cuticchi esteso catastalmente 1 ettaro e 39 are; confinante con proprietà Scalisi Nunzio, eredi Scalisi Giuseppe, con proprietà Lemmo, salvo altri. Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particella 142, seminativo, Classe 4, Ha 01. 39. 00, Rendita Agraria Euro 8,61, Rendita Dominicale Euro 25,13.  
Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso

all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il

compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio

di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato il un ettaro. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 500,00 (cinquecento/00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC1635793701220.7949139 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal

Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici,

giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non

sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo

al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o

proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

## 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

## 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

## 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le

addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai

sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Trieste I n.19

Tel.3294571945

Responsabile di riferimento

Scalisi Placido

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato

al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentatré pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e trenta minuti.

SCALISI Placido

TRIFARO' Giuseppa

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3538

Raccolta n.2912

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

TIMPANARO Angela, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 17 ottobre 1961, residente a Castel di Iudica, ViaGenerale Cascino n. 60, che dichiara di avere codice fiscale TMP NGL 61R57 C091W e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

FERRARA Carmelo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 23 gennaio 1962, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino n. 60, che dichiara di avere codice fiscale FRR CML 62A23 C091E e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

in seguito congiuntamente "promittente costituente";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 3 ettari 9 are e 50 centiare, pervenuto in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Elio Sambataro di Catania in data 6 agosto 1997 rep. n.8500, registrato a Catania il 7 agosto 1997 al n.6826, trascritto a Catania il 7/8/1997 ai nn.24893/19061;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-topascolo;

Registrato a  
Catania  
il 11/11/2021  
al n. 40733  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 12/11/2021  
al Reg. Gen.50857  
al Reg. Part. 38399

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (terna);  
4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.  
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori TIMPANARO Angela e FERRARA Carmelo, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albospino esteso catastalmente 3 ettari 9 are e 50 centiare; confinante con proprietà Grassia, con proprietà Timpanaro, con altra proprietà del costituente, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

130, seminativo, Classe 4, Ha 01. 24. 73, Rendita Agraria Euro 7,73, Rendita Dominicale Euro 22,55;

231, seminativo, Classe 4, Ha 01. 00. 77, Rendita Agraria Euro 6,25, Rendita Dominicale Euro 18,22 e

foglio 36, particelle:

60, seminativo, Classe 4, Ha 00. 27. 10, Rendita Agraria Euro 1,68, Rendita Dominicale Euro 4,90;

129, seminativo, Classe 4, Ha 00. 56. 90, Rendita Agraria Euro 3,53, Rendita Dominicale Euro 10,29.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei neces-

sari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e

nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata

ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in due ettari. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 800,00 (ottocento/00) sono stati versati me-

diante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VTI35NCLAGC16357935987670.0958190 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario,

ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il

relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel

corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

## 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953

c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e

dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi

derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Generale Cesano n.60

Tel.3343928607

Responsabile di riferimento

Ferrara Carmelo

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò

non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dodici e dieci minuti.

Angela TIMPANARO

Carmelo FERRARA

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3539

Raccolta n.2913

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PARASILITI COLLAZZO Giuseppe, nato a Tortorici (ME) il giorno 3 aprile 1942, residente a Castel di Iudica via di Dio n. 1, che dichiara di avere codice fiscale PRS GPP 42D03 L3080 e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

(promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 32 ettari 24 are e 63 centiare, pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di vendite ricevuto dal notaio Antonio Las Casas già di Catania in data 27/9/1967 rep. n.67379, registrato a Catania il 16/10/1967 al n.9819, trascritto a Catania il 19/10/1967 ai nn.36943/30991 e 36944/30992;

- successione legittima a Parasiliti Collazzo Salvatore, deceduto in Castel di Iudica in data 26/5/1992 (dichiarazione registrata a Caltagirone il 14/7/1992 al n. 65 vol. 592) ed assegnato in via esclusiva con l'atto di divisione ricevuto dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 15/6/1993 rep. n.6903, registrato a Catania il 9/7/1993 al n. 7069;

- atto di vendita a rogito notaio Massimo Stella di Catania in data 22/8/1963, rettificato stesso notaio Stella il giorno 11/12/1967, registrato al n. 471 e successivo atto di vendite e divisioni ricevuto dal notaio Gaetano Musumeci già di Catania in data 25/7/1974, rep. 475538/14024, registrato al n. 2911, trascritto a Catania il 17/9/1974 ai nn.25133/30733 e nn. 25138/30738. Precisa il promittente costituente che su al-

Registrato a  
Catania  
il 11/11/2021  
al n. 40735  
Serie iT

Trascritto  
a Catania  
il 12/11/2021  
al Reg. Gen.50858  
al Reg. Part. 38400

cune particelle grava il diritto del concedente a favore del Demanio. In relazione a detto diritto sono già in corso le pratiche per affrancare le particelle interessate, affrancazione che parte costituente si obbliga ad effettuare a sue cure e spese prima della stipula del rogito definitivo;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor PARASILITI COLLAZZO Giuseppe, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada San Nicola esteso catastalmente 32 ettari 24 are e 63 ; confinante con proprietà Parasiliti Col-lazzo, su tutti i lati, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 10, particelle:

- 47, seminativo - pascolo, Classe 3-2, Ha 04. 60. 40, Rendita Agraria Euro 52,54, Rendita Dominicale Euro 239,28;
- 49, seminativo - pascolo, Classe 3-2, Ha 04. 29. 08, Rendita Agraria Euro 41,65, Rendita Dominicale Euro 174,25;
- 53, seminativo - pascolo, Classe 5-2, Ha 03. 65. 60, Rendita Agraria Euro 12,34, Rendita Dominicale Euro 29,58;
- 127, seminativo - pascolo, Classe 5-2, Ha 04. 01. 20, Rendita Agraria Euro 12,60, Rendita Dominicale Euro 31,29;
- 164, seminativo - pascolo, Classe 5-2, Ha 03. 02. 22, Rendita Agraria Euro 10,27, Rendita Dominicale Euro 24,55;

- 174, seminativo - pascolo, Classe 3-2, Ha 02. 85. 00, Rendita Agraria Euro 28,35, Rendita Dominicale Euro 120,27;
- 175, seminativo, Classe 3, Ha 02. 52. 72, Rendita Agraria Euro 32,63, Rendita Dominicale Euro 156,62;
- 185, seminativo - pascolo, Classe 5-2, Ha 01. 50. 00, Rendita Agraria Euro 4,87, Rendita Dominicale Euro 11,90;
- 189, seminativo - pascolo, Classe 3-2, Ha 01. 48. 60, Rendita Agraria Euro 18,16, Rendita Dominicale Euro 91,27;
- 190, seminativo - pascolo, Classe 3-2, Ha 01. 40. 20, Rendita Agraria Euro 17,68, Rendita Dominicale Euro 84,02;
- 191, seminativo - pascolo, Classe 5-2, Ha 02. 24. 60, Rendita Agraria Euro 7,41, Rendita Dominicale Euro 17,95;
- 219, seminativo, Classe 3, Ha 00. 20. 75, Rendita Agraria Euro 2,68, Rendita Dominicale Euro 12,86;
- 221, seminativo, Classe 3, Ha 00. 44. 26, Rendita Agraria Euro 5,71, Rendita Dominicale Euro 27,43.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il per-

corso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato

e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia

causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ventisette ettari. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 8.000,00 (ottomila//00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT135NCLAGC16953346464330.920394 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superfi-

cie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle

Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verificchi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di effica-

cia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione

dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose, salvo quanto sopra precisato in ordine all'affrancazione dal demanio;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento

delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente

possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa

del fatto del terzo.

## 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino

alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto

le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Strada Provinciale 123 n.6

Tel.3291398555

Responsabile di riferimento

Santangelo Giuseppe

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio;

il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dodici e quaranta minuti.

PARASILITI COLLAZZO Giuseppe

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3540

Raccolta n.2914

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PARASILITI COLLAZZO Giuseppe, nato a Tortorici (ME) il giorno 3 aprile 1942, residente a Castel di Iudica, via Di Dio n. 1, che dichiara di avere codice fiscale PRS GPP 42D03 L3080 e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

DI DIO Antonina nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 3 maggio 1944, residente a Castel di Iudica, via Di Dio n. 1, che dichiara di avere codice fiscale DDI NNN 44E43 C091Q e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

in seguito congiuntamente denominati "promittente costituenti";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti parenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 32 ettari 24 are e 63 centiare, pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 15/6/1993 rep. n.6904, trascritto a Catania il giorno 1/7/1993 ai nn. 17418/20333 e nn. 18371/24346;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-topascolo;

Registrato a  
Catania  
il 15/11/2021  
al n. 41028  
Serie IT

Trascritto a  
Catania  
il 15/11/2021  
al Reg. Gen. 51157  
al Reg. Part. 38641

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);  
4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.  
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori PARASILITI COLLAZZO Giuseppe e DI DIO Antonina, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada San Nicola, esteso catastalmente 2 ettari 37 are e 21 centiare; confinante con proprietà Cocimano o aventi causa, con proprietà Foti o aventi causa, con strada comunale, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 10, particelle:

- 220, seminativo, Classe 3, Ha 00. 10. 63, Rendita Agraria Euro 1,37, Rendita Dominicale Euro 6,59;
- 222, seminativo, Classe 3, Ha 00. 15. 05, Rendita Agraria Euro 1,94, Rendita Dominicale Euro 9,33;
- 223, seminativo - pascolo, Classe 3-2, Ha 01. 03. 67, Rendita Agraria Euro 8,35, Rendita Dominicale Euro 30,65;
- 226, seminativo, Classe 3, Ha 01. 07. 86, Rendita Agraria Euro 13,93, Rendita Dominicale Euro 66,85.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli

fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario

rio si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 1.25.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 475,00 (quattrocentosettantacinque/00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT135NCLAGC16959346464330.920394 più o meno pari al

10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente median-

te invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai

fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presen-

te Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità

per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esauritivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Defi-

nitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene re-

so pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo cir-

ca la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire

pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Strada Provinciale 123 n.6

Tel.3291398555

Responsabile di riferimento

Santangelo Giuseppe

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a soste-

tuire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore tredici e quindici minuti.

PARASILITI COLLAZZO Giuseppe

DI DIO Antonina

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3542

Raccolta n.2916

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

DI DIO Agostino, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 7 marzo 1940, residente a Castel di Iudica, via Trento I n. 8, che dichiara di avere codice fiscale DDI GTN 40C07 C091B e di essere coniugato in comunione legale dei beni.

(promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 1 ettaro 48 are e 70 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima a Santangelo Angela, che era nata a Castel di Iudica il 28/7/1915, ivi deceduta in data 21/10/1949 (dichiarazione registrata al n. 53 vol. 492), successione legittima a Di Dio Paolo nato a Castel di Iudica il giorno 11/7/1910, ivi deceduto il giorno 8/3/1982 (dichiarazione di successione registrata al n. 7, vol. 474) ed assegnato in via esclusiva con l'atto di divisione ricevuto dal notaio Francesco Doria già Di Paternò in data 30/3/1984 trascritto a Catania in data 10/4/1984 ai nn.13199/16059;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-topascolo;

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41161  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 16/11/2021  
al Reg. Gen.51364  
al Reg. Part. 38804

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (terna);  
4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.  
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor DI DIO Agostino, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albospino, esteso catastalmente 1 ettaro 48 are e 70 centiare; confinante con proprietà Cutrona Filippo su tutti i lati, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particella 40, seminativo, Classe 5, Ha 01. 48. 70, Rendita Agraria Euro 4,61, Rendita Dominicale Euro 11,52.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico pre-

disposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente confe-

risce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinun-

ciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 1.48.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 310,80 (trecentodieci/80) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/4/2021 CRO/ID14VT135NCLAGC16357938632030.8315859 pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promit-

tente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme

le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove

venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o

l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti

prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma spe-

cifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario

l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario,

ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro

dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Di Paola n.15

Tel.3331654909

Responsabile di riferimento

Di Dio Maria Grazia

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente

intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore quattordici e cinquanta minuti.

DI DIO Agostino

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3543

Raccolta n.2917

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Gaetano, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 13 dicembre 1961, residente a Catania, via Concetta Bonaventura n. 21, che dichiara di avere codice fiscale SCL GTN 61T13 C091X e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

(promittente costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 22 ettari 11 are e 72 centiare, pervenuto in virtù di atto di donazione ricevuto dal notaio Ferdinando Portale già di Catania in data 1/10/1992 rep. 198.765/31.699, trascritto a Catania il 20/10/1992 ai nn.40096/29054, successione legittima a Scalisi Santo, deceduto in data 19/6/1991 (dichiarazione registrata a Caltagirone al n. 95 vol. 578) ed assegnato in via esclusiva con l'atto di divisione ricevuto dal medesimo notaio Ferdinando Portale in data 1/10/1992 rep. n.198.766/31.700, registrato a Catania il 13/10/1992 al n. 11635, trascritto a Catania in data 20/10/1992 ai nn.40097/29055; e successione testamentaria in morte a Scalisi Nunzio che era nato a Bronte il giorno 1/9/1950, deceduto a Castel di Iudica il 14/1/2017 (dichiarazione di successione registrata a Castel di Iudica il 5/5/2017 al n. 434, vol. 9990) regolata da testamento pubblicato con atto a rogito notaio Francesco Mazzullo di Catania in data 27/4/2017 rep. 42249/25297, registrato a Catania il 3/5/2017 al n. 8902;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di su-

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41162  
Serie iT

Trascritto  
a Catania  
il 16/11/2021  
al Reg. Gen.51365  
al Reg. Part.38805

perficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SCALISI Gaetano, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera-Cuticchi Campo Pietro esteso catastalmente 22 ettari 11 are e 72 centiare; confinante con proprietà Scalisi Alfio e Antonio, con strada comunale per Raddusa, con proprietà Pecorino, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio:

- 16, particelle:

22, seminativo, Classe 4, Ha 06. 68. 50, Rendita Agraria Euro 41,43, Rendita Dominicale Euro 120,84;

53, seminativo, Classe 4, Ha 01. 84. 78, Rendita Agraria Euro 11,45, Rendita Dominicale Euro 33,40;

55, seminativo, Classe 4, Ha 00. 87. 26, Rendita Agraria Euro 5,41, Rendita Dominicale Euro 15,77;

foglio:

- 9, particelle:

70, seminativo pascolo, Classe 5-3, Ha 02. 62. 40, Rendita Agraria Euro 7,81, Rendita Dominicale Euro 15,87;

77, seminativo pascolo, Classe 5-3, Ha 03. 42. 54, Rendita Agraria Euro 10,53, Rendita Dominicale Euro 25,37;

78, seminativo pascolo, Classe 5-3, Ha 03. 75. 00, Rendita Agraria Euro 11,55, Rendita Dominicale Euro 27,99;

79, seminativo pascolo, Classe 5-3, Ha 02. 91. 24, Rendita Agraria Euro 8,89, Rendita Dominicale Euro 20,74.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il

posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del

Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.300,00 (duemi-

latrecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 11.13.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 2.559,90 (duemilacinquecentocinquantave/90) sono stati versati mediante bonifico bancario in data CRO/ID14VTBSNCLAGC16357932550560.9910453 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costi-

tuyente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allac-

ciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula

del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 gior-

ni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponi-

bilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

- i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;
- ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente
- iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Artico-

lo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaur-stivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Defi-nitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo ne-cessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di rite-nere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Pro-missario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promis-sario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipa-tamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del pre-sente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria as-sicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La poliz-za sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pub-blico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promit-tente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qua-

lunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo

quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Su-

perficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Catania

Via Concetta Bonaventura 21

Tel.3939815795/0957140457

Responsabile di riferimento

Scalisi Gaetano

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsia-

si controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore quattordici e cinquanta minuti.

Gaetano SCALISI

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania,30 novembre 2021.



Repertorio n.3544

Raccolta n.2918

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

GRANATA Rosa, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 6 dicembre 1960, residente a Castel di Iudica, Via Dante n. 3, che dichiara di avere codice fiscale GRN RSO 60T46 C091Z e di essere di stato civile libero;

SANTANGELO Giuseppe Maria, nato a Catania (CT) il giorno 19 giugno 1986, residente a Castel di Iudica, Via Di Paola n. 11, che dichiara di avere codice fiscale SNT GPP 86H19 C351L e di essere coniugato in separazione dei beni;

SANTANGELO Antonino, nato a Catania (CT) il giorno 18 maggio 1990, residente a Castel di Iudica, Via Di Paola n. 11/A, che dichiara di avere codice fiscale SNT NNN 90E18 C351T e di essere di stato civile libero;

SANTANGELO Gianluca, nato a Catania (CT) il giorno 23 ottobre 1992, residente a Castel di Iudica, Via Dante n. 7, che dichiara di avere codice fiscale SNT GLC 92R23 C351B e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

di seguito congiuntamente "promittente costituente".

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002 (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 3 ettari 48 are e 80 centiare pervenuto in virtù di successione legittima SANTANGELO Domenico che era nato a Castel di Iudica il 22 gennaio 1956, deceduto a Castel di Iudica l'11 settembre 2002, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 27 febbraio 2003 al n. 26 vol. 752,;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di su-

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41163  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 16/11/2021  
al Reg. Gen.51366  
al Reg. Part. 38806

perficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100132 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori GRANATA Rosa, SANTANGELO Giuseppe Maria, SANTANGELO Antonino e SANTANGELO Gianluca, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Mandre Bianche, esteso catastalmente 3 ettari 48 are e 80 centiare; confinante con proprietà Santangelo Vincenzo aventi causa, con proprietà Tumello, con strada consorziale, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 31, particella 152, seminativo, Classe 5, Ha 03. 48. 80, Rendita Agraria Euro 10,81, Rendita Dominicale Euro 27,02.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare

composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di

non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata origi-

narìa. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 2.30.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 459,99 (quattrocentocinquantanove virgola

novantanove) sono stati versati mediante n.4 bonifici bancari in data 3/11/2021 tre di euro 102,21 (centodieci virgola ventuno) ed uno di euro 153,36 (centocinquantaquattro virgola trentasei) rispettivamente a favore di Santangelo Antonino, Gianluca e Giuseppe Maria i primi tre, e a favore di Granata Rosa il quarto  
ID.14VT13SNCLAGC16357941224400.9579865,  
14VT13SNCLAGC16357942547250.6646646;  
14VT13SNCLAGC16357943230130.5920975;  
14VT13SNCLAGC16357941656770.2132057; pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.000,00 (duemilacentovirgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento,

entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e

dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento,

con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i

divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque acces-

sorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose salvo che per la servitù elettrica di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio trascritta a favore della società Eolo Tempio Pausania srl in data 3/12/2009 ai nn. 64858/42164;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-

gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva

attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e

quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i

doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l' "Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Di Paola n.11

Tel.3285777221

Responsabile di riferimento

Santangelo Giuseppe Maria

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore quindici e quarantacinque minuti.

Rosa GRANATA

Giuseppe Maria SANTANGELO

SANTANGELO Antonino

Gianluca SANTANGELO

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3545

Raccolta n.2919

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

CARUSO Maurizio, nato a Catania (CT) il giorno 19 aprile 1982, residente a Trecastagni, via Pablo Picasso n. 25 che dichiara di avere codice fiscale CRS MRZ 82D19 C351N e di essere coniugato in separazione dei beni;

CARUSO Milena, nata a Catania (CT) il giorno 5 gennaio 1973, residente a Catania, via Dalmazia n. 94, che dichiara di avere codice fiscale CRS MLN 73A45 C351L e di essere di stato civile libero;

di seguito congiuntamente "promittente costituente";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 39 ettari 90 are e 87 centiare, pervenuto in virtù di atto di donazioni ricevuto dal notaio Carmela Portale di Catania in data 24/6/2010 rep. n.43570/7828, registrato a Catania il giorno 1/7/2010 al n.43570, trascritto a Catania il 2/7/2010 ai nn.39047/23386, 39049/23388, 39050/23389 e 39051/23390;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di topascolo;

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41164  
Serie 1T

Trascritto  
a Catania  
il 16/11/2021  
al Reg. Gen.51367  
al Reg. Part. 38807

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori CARUSO Maurizio e CARUSO Milena, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, contrada Albospino, esteso catastalmente 39 ettari 90 are e 87 centiare; confinante con proprietà Torrisci o aventi causa, con proprietà Cutrona o aventi causa, con proprietà Di Paola, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

- 161, seminativo - pascolo - pascolo arb., Classe 4IU, Ha 06. 60. 53, Rendita Agraria Euro 42,87, Rendita Dominicale Euro 124,33;

- 38, seminativo - pascolo arb. - pascolo, Classe 4UI, Ha 06. 79. 20, Rendita Agraria Euro 44,34, Rendita Dominicale Euro 128,56;

- 39, seminativo - pascolo arb., Classe 4U, Ha 00. 19. 50, Rendita Agraria Euro 1,20, Rendita Dominicale Euro 3,59;

- 69, seminativo, Classe 4, Ha 02. 80. 00, Rendita Agraria Euro 17,35, Rendita Dominicale Euro 50,61;

- 178, seminativo, Classe 4, Ha 03. 82. 10, Rendita Agraria Euro 23,68, Rendita Dominicale Euro 69,07;

- 278, seminativo - pascolo, Classe 4- 1, Ha 19. 69. 54, Rendita Agraria Euro 137,33, Rendita Dominicale Euro 394,19.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Su-

perficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato

applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in 24 ettari. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato

dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 6.000,00 (seimila) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357934834250.4786483 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condi-

zione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto

di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente

Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di

quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel ri-

spetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente

dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustrativo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-

taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove ap-

plicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, cor-

rispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice prov-

vederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Catania

Via Dalmazia n.94

Tel.3476876071

Responsabile di riferimento

Caruso Milena

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

## 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

## 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore sedici e trenta minuti.

CARUSO Maurizio

Milena CARUSO

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania,30 novembre 2021.

Repertorio n.3546

Raccolta n.2920

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

CUTRONA Filippo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 30 novembre 1948, residente a Motta Sant'Anastasia, via Valdolive n. 30, che dichiara di avere codice fiscale CTR FPP 48S30 C091W e di essere coniugato in separazione dei beni.

(promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 6 ettari 36 are e 62 centiare, pervenuto in virtù di successione testamentaria a Cutrona Domenico, che era nato a Castel di Iudica il 5/10/1919, ivi deceduto in data 1/12/1999, giusta testamento pubblicato dal notaio Francesco Mazzullo con verbale in data 5/7/2000 rep. n.6762, registrato a Caltagirone il 18/7/2000 al n.665 (dichiarazione di successione registrata a Catania il 6/12/2017 al n. 1128, vol. 9990); e atto di donazione ricevuto dal notaio Umberto Quartararo Bertino di Misterbianco in data 20/4/2018 rep. n.21517, registrato a Catania il 26/4/2018 al n.9065;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-

Registrato a  
Catania  
il 15/11/2021  
al n. 41029  
Serie IT

Trascritto  
a Catania  
il 15/11/2021  
al Reg. Gen.51158  
al Reg. Part. 38642

topascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (Terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor CUTRONA Filippo, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albospino, esteso catastalmente 6 ettari 36 are e 62 centiare; confinante con proprietà Cutrona Giuseppe, con proprietà D'Agostino, con proprietà Cucimano, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

- 29, seminativo, Classe 5, Ha 00. 39. 20, Rendita Agraria Euro 1,21, Rendita Dominicale Euro 3,04;
- 208, seminativo, Classe 5, Ha 00. 22. 60, Rendita Agraria Euro 0,70, Rendita Dominicale Euro 1,75;
- 210, seminativo, Classe 5, Ha 00. 36. 80, Rendita Agraria Euro 1,14, Rendita Dominicale Euro 2,85;
- 30, seminativo, Classe 5, Ha 00. 84. 60, Rendita Agraria Euro 2,62, Rendita Dominicale Euro 6,55;
- 211, seminativo, Classe 5, Ha 00. 70. 00, Rendita Agraria Euro 2,17, Rendita Dominicale Euro 5,42;
- 209, seminativo, Classe 5, Ha 00. 45. 60, Rendita Agraria Euro 1,41, Rendita Dominicale Euro 3,53;
- 259, seminativo, Classe 5, Ha 00. 24. 88, Rendita Agraria Euro 0,77, Rendita Dominicale Euro 1,93;
- 28, seminativo, Classe 5, Ha 03. 12. 94, Rendita Agraria Euro 9,70, Rendita Dominicale Euro 24,24.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al

momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed oppo-

nibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 4.91.00 ed euro 700,00 sulla restante superficie di terreno non utilizzato. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario,

inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 2.000,00 (duemila/00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VTI3SNCLAGC16359345155940.2414505 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contrat-

to Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre diciotto mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà es-

sere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Pro-

missario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di even-

tuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione

del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esau-

stivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in

generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di

prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costitu-

ente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Motta S.Anastasia

Via Valdalese n.30

Tel.3923409825

Responsabile di riferimento

Cutrona Filippo

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali

tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciassette e venti minuti.

CUTRONA Filippo

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3547

Raccolta n.2921

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

MARINO Antonino, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 23 febbraio 1946, residente a Castel di Iudica, Via S.M. Delle Grazie n. 32, che dichiara di avere codice fiscale MRN NNN 46B23 C091H e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

MAZZURCO Giuseppa, nata a Catania (CT) il giorno 21 gennaio 1956, residente a Castel di Iudica, Via S. M. Delle Grazie n. 32, che dichiara di avere codice fiscale MZZ GPP 56A61 C351A e di essere coniugata in comunione legale dei beni; congiuntamente denominati "promittente costituente";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti parenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 1 ettaro 86 are e 90 centiare, pervenuto giusto atto di compravendita ricevuto dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 30 aprile 1988 rep. n.4628/1566, registrato a Catania il 10 maggio 1988 al n.5517, trascritto a Catania il 9 maggio 1988 ai nn.18927/13587;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41314  
Serie 1T

Trascritto a  
Catania  
il 17/11/2021  
al Reg. Gen.51587  
al Reg. Part. 38984

topascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100049 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori MARINO Antonino e MAZZURCO Giuseppa, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, esteso catastalmente 1 ettaro 86 are e 90 centiare, Confinante con proprietà Cutrona, con proprietà Scalisi, con proprietà , con proprietà Di Paola o aventi causa, salvo altri. In contrada Bifera.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particella 42, seminativo, Classe 4, Ha 01. 86. 90, Rendita Agraria Euro 11,58, Rendita Dominicale Euro 33,78.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione

dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente al-

la emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le

Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 1.04.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 218,40 (duecentodiciotto/40) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357931847450.3601411 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel

successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le

prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al

secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura priva-

ta autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere

atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzio-

ni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi

dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate

all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con

esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934

e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una

procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via S.M. delle Grazie n.32

Tel.3201849724/3273747469

Responsabile di riferimento

Marino Antonino

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Par-

ti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciotto e dieci minuti.

MARINO Antonino

MAZZURCO Giuseppa

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania,30 novembre 2021.

Repertorio n.3549

Raccolta n.2923

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

NICOTRA Angela, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 3 ottobre 1960, residente a Castel di Iudica, Via Paglia n. 34, che dichiara di avere codice fiscale NCT NGL 60R43 C091R e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

(promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 1 ettaro 71 are e 30 centiare, pervenuto in virtù di atto di donazioni ricevuto dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 9/4/2001 rep. n.9651/4483, registrato a Catania il 20/4/2001 al n.4207, trascritto a Catania il giorno 11/4/2001 ai nn.13422/10043;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100132 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, pro-

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41317  
Serie 1T

Trascritto a  
Catania  
il 17/11/2021  
al Reg. Gen. 51589  
al Reg. Part. 38986

mettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

La signora NICOTRA Angela, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albospino, esteso catastalmente 1 ettaro 71 are e 30 centiare; confinante con proprietà Di Dio, con proprietà Scornavacchi o aventi causa, con strada interpoderale, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particella 24, seminativo - pascolo, Classe 5-2, Ha 01. 71. 30, Rendita Agraria Euro 5,75, Rendita Dominicale Euro 13,81.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a

costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costi-

tuyente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30

(trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in un ettaro. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 210,00 (duecentodieci//00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357937751010.1844228 (banca Intesa) pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (circa).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione

dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito ne-

gativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e

garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose, salvo che per la servitù elettrica di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio a favore della società Enerpro s.r.l. trascritta il 25/9/2004 ai nn, 50484/32171

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi

dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate

all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con

esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934

e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una

procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Paglia n.34

Tel.3394219656

Responsabile di riferimento

Nicotra Angela

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel. 3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Par-

ti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciannove e dieci minuti.

NICOTRA Angela

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3550

Raccolta n.2924

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

NICOTRA Matteo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 24 febbraio 1969, residente a Castel di Iudica, via Monte Grappa n. 76, che dichiara di avere codice fiscale NCT MTT 69B24 C091Y e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

(promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 2 ettari 94 are e 22 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima a Nicotra Salvatore, che era nato a Castel di Iudica il 25/4/1927, deceduto in data 16/6/1985 (dichiarazione registrata a Caltagirone il 5/10/1985 al n. 61 vol. 508 e successione integrativa registrata a Caltagirone il 30/4/1992 al n. 75, vol. 588, trascritta a Catania il 28/6/1993 ai nn. 22399/16920 e dichiarazione aggiuntiva registrata a Caltagirone il 4/3/2009 al n. 37, vol. 845), successione legittima in morte di Nicotra Angela, che era nata a Castel di Iudica il giorno 11/2/1923, deceduta il 14/1/1995 (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 19/9/2008 al n. 36, vol. 834, trascritta a Catania il 26/2/2009 ai nn. 12199/7777), successione testamentaria a Ferrara Giuseppe che era nato a Castel di Iudica il 18/7/1918, deceduto il 28/12/2001 (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 19/9/2008 al n. 37, vol. 12200/7778, regolata da testamento olografo del 23/12/1998, pubblicato con verbale a rogito notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 11/12/2007 rep. 7695/3111, registrato a Calta-

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41319  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 17/11/2021  
al Reg. Gen.51590  
al Reg. Part. 38987

girone il 14/12/2007 al n. 3600, successione legittima a Cala' Giuseppa che era nata a Centuripe il 12/2/1932, deceduta il 15/10/2008 (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 6/2/2009 al n. 39, vol. 843 ed assegnato in via esclusiva con l'atto di divisione ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 30/6/2010 rep. n.10184/4789, registrato a Caltagirone il 7/7/2010 al n. 2317, trascritto a Catania in data 8/7/2010 ai nn.39896/23996;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100132 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor NICOTRA Matteo, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno della estensione complessiva di catastali 2 ettari 94 are e 22 centiare, sito in comune di Ramacca, Contrada Mandre Bianche, esteso catastalmente 21 are e 63 centiare, confinante con proprietà Di Paola, con stradella, con proprietà Scalisi, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 7, particella 103, seminativo, Classe 4, Ha 00. 21. 63, Rendita Agraria Euro 1,34, Rendita Dominicale Euro 3,91

e al comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera, esteso catastalmente 2 ettari 72 are e 59 centiare; confinante con proprietà Di Paola, con proprietà Calì, con proprietà Nicotra, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al

foglio 8, particella 145, seminativo - pascolo, Classe 5-3, Ha 02. 72. 59, Rendita Agraria Euro 8,40, Rendita Dominicale Euro 20,45.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna,

l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superfi-

ciario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per

l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 2.24.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 470,40 (quattrocentosettanta/40) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357931065630.7870341 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costi-

tuyente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allac-

ciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca e di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula

del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 gior-

ni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponi-

bilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

- i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;
- ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente
- iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Artico-

lo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esau-stivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Defi-nitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo ne-cessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di rite-nere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Pro-missario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promis-sario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipa-tamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del pre-sente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria as-sicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La poliz-za sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pub-blico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promit-tente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qua-

lunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo

quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Su-

perficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Monte Grappa n.76

Tel.3200309064

Responsabile di riferimento

Nicotra Matteo

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsia-

si controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciannove e trentacinque minuti.

NICOTRA Matteo

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3551

Raccolta n.2925

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

NICOTRA Matteo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 24 febbraio 1969, residente a Castel di Iudica, via Monte Grappa n. 76, che dichiara di avere codice fiscale NCT MTT 69B24 C091Y e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

GELSOMINO Concetta, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 5 marzo 1975, residente a Castel di Iudica, via Monte Grappa n. 76, che dichiara di avere codice fiscale GLS CCT 75C45 C091Q e di essere coniugata in comunione legale dei beni.

in seguito congiuntamente denominati "promittente costituenti";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti parenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 2 ettari 94 are e 22 centiare, pervenuto in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 17/1/2014 rep. n.12985, registrato a Caltagirone il 21/1/2014 al n.232, trascritto a Catania il 21/1/2014 ai nn.2078/1628;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-topascolo;

Registrato a  
Catania  
il 16/11/2021  
al n. 41320  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 17/11/2021  
al Reg. Gen.51591  
al Reg. Part. 38988

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100132 (terna);  
4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.  
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori NICOTRA Matteo e GELSOMINO Concetta, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Mandre Bianche, esteso catastalmente 2 ettari 94 are e 22 centiare; confinante con proprietà Di Paola, con stradella, con proprietà Scalisi, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 7, particella 102, seminativo, Classe 4, Ha 02. 94. 22, Rendita Agraria Euro 18,23, Rendita Dominicale Euro 53,18.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico pre-

disposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente confe-

risce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinun-

ciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 2.24.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 470,40 (quattrocentosettanta/40) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16351931065630.7870341 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (Banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promit-

tente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme

le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove

venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o

l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti

prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma spe-

cifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario

l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario,

ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro

dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Monte Grappa n.76

Tel.3200309064

Responsabile di riferimento

Nicotra Matteo

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente

intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore venti e zero minuti.

NICOTRA Matteo

GELSOMINO Concetta

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3581

Raccolta n.2945

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

MAZZULLO Carmelo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 23 luglio 1975, residente a Ramacca, Contrada Mandre Bianche n. sn, che dichiara di avere codice fiscale MZZ CML 75L23 C0910 e di essere coniugato in separazione dei beni;

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 24 ettari 15 are e 71 centiare, pervenuto in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 6/5/2008 rep. n.19707, registrato a Catania il 4/6/2008 al n.14849, trascritto a Catania il 5/6/2008 ai nn.34000/22619; atto di compravendita ricevuto dal notaio Liborio Di Salvo già di Enna in data 6/8/2002 rep. n.67829, registrato a Enna il 9/8/2002 al n.1526, trascritto a Catania il 4/9/2002 ai nn.33838/25814; atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 9/5/2007 rep. n.19110, registrato a Catania il 7/6/2007 al n.11099, trascritto a Catania il giorno 8/6/2007 ai nn.41760/23937; atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 28/12/2011 rep. n.21379, registrato a Catania il 26/1/2012 al n.2373, trascritto a Catania il 27/1/2012 ai nn.4737/3940; atto di compravendita ricevuto dal notaio Michele Sipione di Catania in data 3/5/2018 rep. n.8082, registrato a Catania il giorno 8/5/2018 al n.10052, trascritto a Catania il giorno 8/5/2018 nn.17825/2513;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo

Registrato a  
Catania  
il 19/11/2021  
al n. 41911  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 25/11/2021  
al Reg. Gen.53103  
al Reg. Part. 40148

stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002792 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor MAZZULLO Carmelo promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Mandre Bianche 24 ettari 15 are e 71 centiare; confinante con proprietà Pecorino, con proprietà D'Agostino, con vallone, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 7, particelle:

- 59, seminativo, Classe 4, Ha 00. 14. 00, Rendita Agraria Euro 0,87, Rendita Dominicale Euro 2,53;

- 80, seminativo-pascolo, Classe 5-2, Ha 00. 49. 60, Rendita Agraria Euro 1,55, Rendita Dominicale Euro 3,86;

- 138, seminativo-pascolo, Classe 4-2, Ha 02. 95. 26, Rendita Agraria Euro 17,78, Rendita Dominicale Euro 49,47;

- 140, seminativo-pascolo, Classe 4-2, Ha 01. 08. 97, Rendita Agraria Euro 5,86, Rendita Dominicale Euro 12,97;

- 142, seminativo-pascolo, Classe 4-2, Ha 02. 00. 26, Rendita Agraria Euro 11,43, Rendita Dominicale Euro 28,84;

foglio 31, particelle:

- 72, seminativo, Classe 4, Ha 02. 33. 00, Rendita Agraria Euro 14,44, Rendita Dominicale Euro 42,12;

- 91, seminativo, Classe 5, Ha 00. 10. 10, Rendita Agraria Euro 0,31, Rendita Dominicale Euro 0,78;

- 142, seminativo, Classe 4, Ha 02. 28. 15, Rendita Agraria Euro 14,14, Rendita Dominicale Euro 41,24;

- 143, seminativo, Classe 4, Ha 00. 99. 85, Rendita Agraria Euro 6,19, Rendita Dominicale Euro 18,05;
- 144, seminativo, Classe 4, Ha 00. 99. 85, Rendita Agraria Euro 6,19, Rendita Dominicale Euro 18,05;
- 162, seminativo-pascolo arb, Classe 4-u, Ha 04. 17. 53, Rendita Agraria Euro 28,82, Rendita Dominicale Euro 75,78;
- 170, seminativo, Classe 5, Ha 03. 59. 02, Rendita Agraria Euro 11,00, Rendita Dominicale Euro 27,81;
- 172, seminativo, Classe 4, Ha 03. 00. 10, Rendita Agraria Euro 18,60, Rendita Dominicale Euro 54,25.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno

ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costitu-

zione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibi-

le. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato determinato in ettari 25.00.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa S. Paolo in data 16/11/2021 CRO 0306926426163 905480502005020IT più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in

favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di

tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun

indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi

inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso ad eccezione di ipoteca volontaria iscritta in data 8/5/2018 ai nn. 17825/2513 a favore di Banco BPM S.p.A. per euro 260.000,00; in relazione alla detta ipoteca il sig. MAZZULLO Carmelo si obbliga a provvedere a sue cure e spese alla relativa cancellazione sulle particelle oggetto del presente atto

prima della stipula del rogito definitivo;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura

e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche

in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

## 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i

diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica  
Via Ferrara n. 13  
Tel 3284080823

Responsabile di riferimento  
Mazzullo Vito Benedetto

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano

conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio;  
il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da  
persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacin-  
que pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore nove e dieci minuti.

MAZZULLO Carmelo

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Cata-  
nia, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68  
ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è con-  
forme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania,1 dicembre 2021.

Repertorio n.3582

Raccolta n.2946

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

VIRZI' Salvatore, nato a Catania (CT) il giorno 7 maggio 1999, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino SN, che dichiara di avere codice fiscale VRZ SVT 99E07 C351L e di essere di stato civile libero;

di seguito "promittente costituente";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 3 ettari 30 are e 65 centiare, pervenuto in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Giuseppe Dottore di Grammichele in data 9 marzo 2021 rep. n.16768, registrato a Catania il 31 marzo 2021 al n.11078, trascritto a Catania il 31 marzo 2021 ai nn.1419/10586;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servi-

Registrato a  
Catania  
il 19/11/2021  
al n. 41912  
Serie iT

Trascritto  
a Catania  
il 22/11/2021  
al Reg. Gen.52319  
al Reg. Part. 39561

tù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor VIRZI' Salvatore, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albo Spino esteso catastalmente 3 ettari 30 are e 65 centiare; confinante con vallone, con proprietà Castrogiovanni Sebastiano e con proprietà Di Dio Vincenzo, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particella 78, seminativo, ettari 03 are 30 e centiare 65, Rendita Dominicale Euro 25,61, Rendita Agraria Euro 10,25.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su

tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento

e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ri-

cevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in ettari 3.00.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 1.200,00 sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa S. Paolo in data 3/11/2021 CRO/ID I14VT13SNCLAGC16357940675160.8168694 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario

in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superfi-

ciario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che

potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipo-

tecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente pro-

rogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come

anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi

dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del pre-

sente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il

Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

## 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a suc-

cessivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura

del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Ferrara n. 13

Tel. 3284080823

Responsabile di riferimento

Mazzullo Vito Benedetto

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di

coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentatre pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore nove e cinquanta minuti.

VIRZI' Salvatore

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania,1 dicembre 2021.

Repertorio n.3583

Raccolta n.2947

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

VIRZI' Salvatore, nato a Catania (CT) il giorno 7 maggio 1999, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino SN, che dichiara di avere codice fiscale VRZ SVT 99E07 C351L e di essere di stato civile libero;

VIRZI' Nicolas, nato a Catania (CT) il giorno 7 maggio 1999, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino SN, che dichiara di avere codice fiscale VRZ NLS 99E07 C351Z e di essere di stato civile libero;

MAZZULLO Benedetta, nata a Catania (CT) il giorno 6 maggio 1966, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino SN, che dichiara di avere codice fiscale MZZ BDT 66E46 C351A e di essere di stato civile libero;

di seguito congiuntamente "promittente costituente".

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 1 ettari 89 are e 00 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto VIRZI' Angelo che era nato a Castel di Iudica il 24 ottobre 1958, deceduto a Castel di Iudica il 21 novembre 2019, (dichiarazione di successione registrata a Catania il 11 novembre 2020 al n. 404172 vol. 88888);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in ma-

Registrato a  
Catania  
il 19/11/2021  
al n. 41913  
Serie rT

Trascritto  
a Catania  
il 22/11/2021  
al Reg. Gen.52320  
al Reg. Part. 39562

teria (l' "Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di pro-topascolo;

3) per l' Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori VIRZI' Salvatore, VIRZI' Nicolas e MAZZULLO Benedetta, promettono di costituire a favore della società INEFICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell' art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l' Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albo Spino esteso catastalmente 1 ettari 89 are e 00 centiare; confinante con proprietà DI Dio, con proprietà Castrogiovanni, convallone, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particella 77, seminativo, Classe 5, Ha 01. 89. 00, Rendita Agraria Euro 5,86, Rendita Dominicale Euro 14,64.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell' impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l' installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento

dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contrat-

to.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della speci-

fica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato determinato in ettari 2.50.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 375,00 sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa S.Paolo in data 163/11/2021 CRO 030692642616390548050 2005020IT più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla

Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacen-

te per le esigenze del Promissario Superficiario;

- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei)

mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si

impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non conclu-

dere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso, ad eccezione di ipoteca legale iscritta in data 23/11/2020 ai nn. 45997/30541, che la parte promittente si obbliga a far cancellare prima della stipula del rogito definitivo;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esauritivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Defi-

nitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene re-

so pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo cir-

ca la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire

pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Ferrara n. 13

Tel. 3284080823

Responsabile di riferimento

Mazzullo Vito Benedetto

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a soste-

tuire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dieci e trenta minuti.

VIRZI' Salvatore

VIRZI' Nicolas

MAZZULLO Benedetta

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania,1 dicembre 2021.

Repertorio n.3584

Raccolta n.2948

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

MAZZULLO Angela, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 28 marzo 1970, residente a Castel di Iudica, via Ferrara n. 4, che dichiara di avere codice fiscale MZZ NGL 70C68 C091I e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

MAZZULLO Vito Benedetto, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 3 gennaio 1969, residente a Castel di Iudica, Via Ferrara n. 13, che dichiara di avere codice fiscale MZZ VBN 69A03 C0910 e di essere coniugato in separazione dei beni;

RUSSO Stefana, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 27 novembre 1942, residente a Castel di Iudica, via Ferrara n. 12, che dichiara di avere codice fiscale RSS SFN 42S67 C091K e di essere di stato civile libero;

MAZZULLO Carmelo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 23 luglio 1975, residente a Ramacca, contrada Mandre Bianche n. sn, che dichiara di avere codice fiscale MZZ CML 75L23 C0910 e di essere coniugato in separazione dei beni.

MAZZULLO Benedetta, nata a Catania (CT) il giorno 6 maggio 1966, residente a Castel di Iudica, via Ferrara n. 3, che dichiara di avere codice fiscale MZZ BDT 66E46 C351A e di essere di stato civile libero;

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 31 ettari 32 are e 58 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto MAZZULLO Salvatore che era nato a San Fratello il 19 novembre 1930, deceduto a Castel di Iudica il 7 maggio 2008, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone l'8 gennaio

Registrato a  
Catania  
il 19/11/2021  
al n. 41914  
Serie 1T

Trascritto  
a Catania  
il 25/11/2021  
al Reg. Gen.53104  
al Reg. Part. 40149

2009 al n. 17 vol. 841);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori MAZZULLO Angela, MAZZULLO Vito Benedetto, RUSSO Stefana, MAZZULLO Carmelo e MAZZULLO Benedetta, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Mandre Bianche esteso catastalmente 31 ettari 32 are e 58 centiare; confinante con proprietà Calderara, con proprietà Mazzullo, con proprietà D'Agostino, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 7, particelle:

37, uliveto-pascolo, ettari 08 are 85 centiare 00, Rendita Dominicale Euro 389,49, Rendita Agraria Euro 238,58;

49, seminativo-uliveto, ettari 01 are 63 centiare 50, Rendita Dominicale Euro 54,86, Rendita Agraria Euro 29,29;

63, seminativo, ettari 03 are 47 centiare 96, Rendita Dominicale Euro 62,90, Rendita Agraria Euro 21,56;

68, seminativo-uliveto, ettari 00 are 09 centiare 60, Rendita Dominicale Euro 3,18, Rendita Agraria Euro 1,69;

75, pascolo arborato, ettari 00 are 01 centiare 60, Rendita Dominicale Euro 0,33, Rendita Agraria Euro 0,09;

81, uliveto-pascolo, ettari 03 are 54 centiare 40, Rendita Dominicale Euro 130,33, Rendita Agraria Euro 78,94;

82, seminativo-pascolo arborato, ettari 00 are 75 centiare 87, Rendita Dominicale Euro 15,19, Rendita Agraria Euro 4,40;

84, seminativo-pascolo arborato, ettari 01 are 86 centiare 70, Rendita Dominicale Euro 35,50, Rendita Agraria Euro 11,22;

e al Foglio 31, particelle:

1, seminativo, ettari 07 are 17 centiare 52, Rendita Dominicale Euro 129,70, Rendita Agraria Euro 44,47;

88, seminativo, ettari 00 are 47 centiare 30, Rendita Dominicale Euro 3,66, Rendita Agraria Euro 1,47;

90, seminativo-pascolo arborato, ettari 00 are 38 centiare 50, Rendita Dominicale Euro 4,33, Rendita Agraria Euro 1,46;

93, seminativo, ettari 00 are 01 centiare 15, Rendita Dominicale Euro 0,21, Rendita Agraria Euro 0,07;

94, seminativo, ettari 07 are 57 centiare 40, Rendita Dominicale Euro 13691,00, Rendita Agraria Euro 46,94;

95, seminativo, ettari 02 are 63 centiare 60, Rendita Dominicale Euro 20,42, Rendita Agraria Euro 8,17.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno in-

sistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune

in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di so-

pravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato di ettari 26.50.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 6.625,00 (seimilaseicentoventicinque virgola zero zero) sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa S.Paolo in data 16/11/2021 CRO 0306926426163905480502005020IT più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Ra-

ta Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di

esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione riso-

lutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o in-

stallazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventua-

- li usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
  - che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
  - di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
  - che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
  - che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura

e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con onere da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche

in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

## 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i

diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Ferrara n.13

Tel. 3284080823

Responsabile di riferimento

MAZZULLO Vito Benedetto

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano

conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio;  
il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da  
persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacin-  
que pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e cinque minuti.

MAZZULLO Angela

MAZZULLO Vito Benedetto

RUSSO Stefana

MAZZULLO Carmelo

MAZZULLO Benedetta

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Cata-  
nia, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68  
ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è con-  
forme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3585

Raccolta n.2949

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PIEMONTE Francesca, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 21 settembre 1958, residente a Castel di Iudica, Via Piave n. 2, che dichiara di avere codice fiscale PMN FNC 58P61 C091A e di essere di stato civile libero;

SCALISI Simona, nata a Catania (CT) il giorno 27 febbraio 1995, residente a Casteldi Iudica, via Piave n. 2, che dichiara di avere codice fiscale SCL SMN 95B67 C351A e di essere di stato civile libero;

SCALISI Salvatore, nato a Catania (CT) il giorno 11 dicembre 1991, residente a Castel di Iudica, Via Piave n. 2, che dichiara di avere codice fiscale SCL SVT 91T11 C351M e di essere di stato civile libero;

di seguito congiuntamente "promittente costituente".

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 3 ettari 68 are e 00 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto SCALISI Nunzio che era nato a Castel di Iudica il 23 dicembre 1949, deceduto a Castel di Iudica il 27 luglio 2012, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il giorno 1 luglio 2013 al n. 748 vol. 9990);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in ma-

Registrato a  
Catania

il 22/11/2021

al n. 42111

Serie 1T

Trascritto a  
Catania

il 23/11/2021

al Reg. Gen.52590

al Reg. Part. 39738

teria (l' "Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di pro-topascolo;

3) per l' Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100049 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori PIEMONTE Francesca, SCALISI Simona e SCALISI Salvatore, promettono di costituire a favore della società INEFICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell' art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l' Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera esteso catastalmente 3 ettari 68 are e 00 centiare; confinante con proprietà Scalisi Antonio, con proprietà Cutrona Pietro, strada interpodereale, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particella 38, seminativo-pascolo, Classe 3-5, Ha 03. 68. 00, Rendita Agraria Euro 11,31, Rendita Dominicale Euro 27,09.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell' impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l' installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà ne-

cessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di

manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Pro-

missario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato determinato in ettari 3.50.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 700,00 (settecento virgola zero zero) sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa San PAolo S.p.A in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357935987670.0958190 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto De-

finitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PERLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;

- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e

sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi

dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di

esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avvera-

mento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del

Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superfi-

ciario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costi-

tuyente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì

sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Piave n. 2

Tel. 3277760553

Responsabile di riferimento

SCALISI Salvatore

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una nor-

ma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e cinquanta minuti.

PIEMONTE Francesca

Simona SCALISI

SCALISI Salvatore

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3586

Raccolta n.2950

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

PIEMONTE Francesca, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 21 settembre 1958, residente a Castel di Iudica, Via Piave n. 2, che dichiara di avere codice fiscale PMN FNC 58P61 C091A e di essere di stato civile libero;

SCALISI Simona, nata a Catania (CT) il giorno 27 febbraio 1995, residente a Castel di Iudica, via Piave n. 2, che dichiara di avere codice fiscale SCL SMN 95B67 C351A e di essere di stato civile libero;

SCALISI Salvatore, nato a Catania (CT) il giorno 11 dicembre 1991, residente a Castel di Iudica, Via Piave n. 2, che dichiara di avere codice fiscale SCL SVT 91T11 C351M e di essere di stato civile libero;

SCALISI Gaetana, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 2 marzo 1943, residente a Castel di Iudica, Via Trieste nn. 65-67, che dichiara di avere codice fiscale SCL GTN 43C42 C091L e di essere di stato civile libero;

di seguito congiuntamente "promittente costituente"

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 3 ettari 47 are e 55 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto SCALISI Nunzio che era nato a Castel di Iudica il 23 dicembre 1949, deceduto a Castel di Iudica il 27 luglio 2012, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il giorno 1 luglio 2013 al n. 748 vol. 9990); e successione legittima al defunto SCALISI Vincenzo che era nato a Castel di Iudica il 30/6/1951, deceduto a Castel di Iudica il 3/2/2003,

Registrato a  
Catania  
il 22/11/2021  
al n. 42112  
Serie 1T

Trascritto a  
Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen.52591  
al Reg. Part. 39739

(dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 9/7/2003 al n. 55 vol. 756);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100132 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori PIEMONTE Francesca, SCALISI Simona, SCALISI Salvatore e SCALISI Gaetana, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera esteso catastalmente 3 ettari 47 are e 55 centiare; confinante con proprietà Scalisi Carlo, con proprietà Scalisi Cinzia, con proprietà Scalisi Antonio, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particella 94, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 03. 47. 55, Rendita Agraria Euro 10,43, Rendita Dominicale Euro 22,22.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Su-

perficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato

applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato determinato in ettari 1.50.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato

dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 312,00 (trecentododici virgola zero zero) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357935987670.0958190 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni

(le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessa-

rio per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'e-

esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal

Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose ad eccezione di servitù elettrica di elettrodotto trascritta in data 9/10/2004 ai nn. 53524/33743;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del

Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esau-

rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che do-

vessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo

sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora

all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

via Piave n. 2

tel. 3277760553

Responsabile di riferimento

SCALISI Salvatore

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sa-

rà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dodici e trenta minuti.

PIEMONTE Francesca

Simona SCALISI

SCALISI Salvatore

SCALISI Gaetana

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3587

Raccolta n.2951

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Nunzio Salvatore Maria Antonio, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 24 dicembre 1954, residente a Catania, Via Asilo S'Agati n. 8, che dichiara di avere codice fiscale SCL NZS 54T24 C091W e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

SCALISI Gaetana Maria Laura, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 7 marzo 1951, residente a Catania, Via Passo Gravina n. 84, che dichiara di avere codice fiscale SCL GNM 51C47 C091E e di essere di stato civile libero;

di seguito congiuntamente "promittente costituente";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 13 ettari 77 are e 04 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto SCALISI Giuseppe che era nato a Randazzo il 18 dicembre 1905, deceduto a Castel di Iudica il 3 ottobre 1999, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 30 marzo 2000 al n. 43 vol. 711) e in virtù di successione legittima al defunto FALLICA Giuseppa Grazia che era nata a Castel di Iudica il 12 febbraio 1916, deceduta a Castel di Iudica il 6 febbraio 2009, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 28 gennaio 2010 al n. 78 vol. 9990);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle

Registrato a  
Catania  
il 22/11/2021  
al n. 42113  
Serie IT

Trascritto a  
Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen.52592  
al Reg. Part. 39740

condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l' "Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori SCALISI Nunzio Salvatore Maria Antonio e SCALISI Gaetana Maria Laura, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Albo Spino esteso catastalmente 7 ettari 6 are e 8 centiare; confinante con proprietà Santangelo, con proprietà Torrisesi, con proprietà Scalisi, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particelle:

88, seminativo, Classe 4, Ha 10. 29. 19, Rendita Agraria Euro 63,78, Rendita Dominicale Euro 186,04;

97, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 03. 47. 85, Rendita Agraria Euro 10,57, Rendita Dominicale Euro 23,95.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composta, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli

fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario

rio si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato di ettari 10.30.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 2.163,00 sono stati versati mediante due bonifici bancari intermediati da Banca Intesa San Paolo S.p.A in data 3/11/2021 CRO/ID 14VT13SNCLAGC16359345653600.5863367 e

CRO/ID 14VT13SNCLAGC16359346067890.8208365 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva,

quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Su-

perficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per por-

tare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque

manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al

diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei

confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pre-

giudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche

senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Catania

Via Asilo S. Agata n. 8

tel. 3334995666

Responsabile di riferimento

SCALISI Nunzio Salvatore Maria Antonio

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri

diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore tredici e dieci minuti.

Nunzio Salvatore Maria Antonio SCALISI

Gaetana Maria Laura SCALISI

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3588

Raccolta n.2952

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Alfio, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 17 dicembre 1961, residente a Agira, Via Vittime di Nassiriya n. 2, che dichiara di avere codice fiscale SCL LFA 61T17 C091Y e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

COCIMANO Rosa, nata a Leonforte (EN) il giorno 8 maggio 1967, residente a Agira, Via Vittime di Nassiriya n. 2, che dichiara di avere codice fiscale CCM RSO 67E48 E536B e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

(promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 19 ettari 03 are e 50 centiare, pervenuto in virtù di successione a Scalisi Vincenzo deceduto a Castel di Iudica il 16/9/1995, denuncia di successione in data 8/1/1996 al n. 18, vol. 648 e successivo atto di divisione ereditaria ricevuta dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 14 aprile 1997 rep. n.8367, registrato a Catania il 24 aprile 1997 al n.3753, trascritto a Catania il 21 aprile 1997 ai nn.12525/9732; atto di compravendita ricevuto dal notaio Elio Sambataro di Catania in data 23 ottobre 1992 rep. n.6659, registrato a Catania il 5 novembre 1992 al n.19607, trascritto a Catania il 31/10/1992 ai nn.41673/30133; successione legittima a Scalisi Lorenza che era nata a Castel di Iudica in data 7/1/1930 deceduta il 17/6/2004 (dichiarazione di successione registrata in data 8/11/2004 al n. 4, vol. 771); atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 3/8/2005 rep. n.4851, registrato a

Registrato a  
Catania  
il 22/11/2021  
al n. 42114  
Serie 1T

Trascritto  
a Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen.52593  
al Reg. Part. 39741

Catania il 13 giugno 2012 al n.1991, trascritto a Catania il 13 giugno 2012 ai nn.30151/24710; atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 4 giugno 2012 rep. n.11867, registrato a Catania il 13 giugno 2012 al n.1991, trascritto a Catania il 13 giugno 2012 ai nn.30151/24710;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SCALISI Alfio e COCIMANO Rosa, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera esteso catastalmente ettari 9.50.70, confinante con vallone, con proprietà Scalisi, con proprietà Pirrotta o aventi causa, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 16, particella 16, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 09. 50. 70, Rendita Agraria Euro 29,42, Rendita Dominicale Euro 77,13.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al

momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed oppo-

nibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere

un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 1.940,00 sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da Banca Intesa San Paolo S.p.A. in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16359344668990.7679864.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.200,00 ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

##### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni

(le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte dei Comuni di Castel di Iudica e di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovol-

taico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394

e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifici l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà

nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico

previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose ad eccezione di locazione ultranovennale a favore di Enerpro s.r.l. con sede in Genova, codice fiscale 01328750995 trascritta in data 22/9/2004 ai nn. 49786/31748, successiva trascrizione in data 5/5/2010 ai nn. 27951/15784 e annotazione di proroga n. 8110 del 12/12/2019; costituzione di diritto di superficie a favore di Enerpro s.r.l. con sede in Genova, codice fiscale 01328750995 su particella 55 del foglio 35, trascritto in data 22/9/2004 ai nn. 49787/31749; costituzione di servitù elettrica a favore di Enerpro s.r.l. con sede in Genova, codice fiscale 01328750995 trascritta in data 22/9/2004 ai nn. 49788/31750; successiva trascrizione in data 31/7/2006 ai nn. 52755/30877; servitù di elettrodotto, cavidotto e passaggio trascritta in data 13/12/2006 ai nn. 80282/46617;

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti

all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

- i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;
- ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Defi-nitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo ne-cessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di rite-nere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Pro-missario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promis-sario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipa-tamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del pre-sente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria as-sicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La poliz-za sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pub-blico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promit-tente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che

il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna

informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Agira

Via Vittime di Nassiriya n.2

Tel. 3281469165

Responsabile di riferimento

SCALISI Alfio

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore quindici e dieci minuti.

SCALISI Alfio

COCIMANO Rosa

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68

ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3589

Raccolta n.2953

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.  
17 novembre 2021

In Catania, presso il mio studio C.so Italia n. 196  
Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Alfio, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 17 dicembre 1961, residente a Agira, Via Vittime di Nassiriya n. 2, che dichiara di avere codice fiscale SCL LFA 61T17 C091Y e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

parte promissaria costituente

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa ettari 9.52.80 e di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 6 ettari 81 are e 80 centiare, pervenuti in virtù di successione a Scalisi Vincenzo deceduto a Castel di Iudica il 16/9/1995, denuncia di successione in data 8/1/1996 al n. 18, vol. 648 e successivo atto di divisione ereditaria ricevuta dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 14 aprile 1997 rep. n.8367, registrato a Catania il 24 aprile 1997 al n.3753, trascritto a Catania il 21 aprile 1997 ai nn.12525/9732; atto di compravendita ricevuto dal notaio Elio Sambataro di Catania in data 23 ottobre 1992 rep. n.6659, registrato a Catania il 5 novembre 1992 al n.19607, trascritto a Catania il 31/10/1992 ai nn.41673/30133; successione legittima a Scalisi Lorenza che era nata a Castel di Iudica in data 7/1/1930 deceduta il 17/6/2004 (dichiarazione di successione registrata in data 8/11/2004 al n. 4, vol. 771); atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 3/8/2005 rep. n.4851, registrato a Catania il 13 giugno 2012 al n.1991, trascritto a Catania il 13 giugno 2012 ai nn.30151/24710; atto di compravendita rice-

Registrato a  
Catania  
il 22/11/2021  
al n. 42116  
Serie 1T

Trascritto a  
Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen. 52594  
al Reg. Part. 39742

vuto dal notaio Alessandro Marino di Ramacca in data 4 giugno 2012 rep. n.11867, registrato a Catania il 13 giugno 2012 al n.1991, trascritto a Catania il 13 giugno 2012 ai nn.30151/24710;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SCALISI Alfio, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera esteso catastalmente 16 ettari 34 are e 60 centiare; confinante con vallone, con proprietà Scalisi, con proprietà Pirrotta o aventi causa, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 16, particelle:

129 (ex particella 1), seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 09.52.80, Rendita Agraria Euro 29,20, Rendita Dominicale Euro 69,32;

e terreno sito nel comune di Ramacca, contrada Albospino, esteso catastalmente 6 ettari 81 are e 80 centiare; confinante con stradella interpoderale, con proprietà Virzì e con proprietà Scalisi Antonio, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al Foglio 35, Particella 55, sseminativo-pascolo, Classe 4-1, Ha 06.81.80, Rendita Agraria Euro 45,80, Rendita Dominicale Euro 132,14.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica,

restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla

applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie

(di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 4.000,00 sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da Banca Intesa San Paolo S.p.A. in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16359344668990.7679864.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.200,00 ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente

un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di pas-

saggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte dei Comuni di Castel di Iudica e di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente

Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Pro-

missario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché

il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose ad eccezione di locazione ultranovennale a favore di Enerpro s.r.l. con sede in Genova, codice fiscale 01328750995 trascritta in data 22/9/2004 ai nn. 49786/31748, successiva trascrizione in data 5/5/2010 ai nn. 27951/15784 e annotazione di proroga n. 8110 del 12/12/2019; costituzione di diritto di superficie a favore di Enerpro s.r.l. con sede in Genova, codice fiscale 01328750995 su particella 55 del foglio 35, trascritto in data 22/9/2004 ai nn. 49787/31749; costituzione di servitù elettrica a favore di Enerpro s.r.l. con sede in Genova, codice fiscale 01328750995 trascritta in data 22/9/2004 ai nn. 49788/31750; successiva trascrizione in data 31/7/2006 ai nn. 52755/30877; servitù di elettrodotto, cavidotto e passaggio trascritta in data 13/12/2006 ai nn. 80282/46617;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in

condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine

all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convenono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio

dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli

stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto De-

finitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Agira

Via Vittime di Nassiriya n.2

Tel. 3281469165

Responsabile di riferimento

SCALISI Alfio

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore quindici e cinquanta minuti.

SCALISI Alfio

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3590

Raccolta n.2954

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Luciano, nato a Catania (CT) il giorno 30 novembre 1981, residente a San Gregorio di Catania, Via XX Settembre n. 83/B, che dichiara di avere codice fiscale SCL LCN 81S30 C351T e di essere coniugato in separazione dei beni, di seguito "promittente superficiario";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 13 ettari 33 are e 80 centiare, pervenuto in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino già di Catania in data 8 giugno 2016 rep. n.14579, registrato a Caltagirone il 13 giugno 2016 al n.2064, trascritto a Catania il 13 giugno 2016 ai nn.2248/17297;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-topascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, pro-

Registrato a  
Catania  
il 22/11/2021  
al n. 42146  
Serie IT

Trascritto a  
Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen. 52611  
al Reg.Part. 39756

mettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SCALISI Luciano, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albo Spino esteso catastalmente 13 ettari 33 are e 80 centiare; confinante con proprietà di Scalisi Antonio, con proprietà Scalisi Alfio, con proprietà di D'Agostino, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

8, seminativo, Classe 4, Ha 11. 06. 00, Rendita Agraria Euro 68,54, Rendita Dominicale Euro 199,92;

159, seminativo, Classe 4, Ha 01. 20. 00, Rendita Agraria Euro 7,44, Rendita Dominicale Euro 21,69;

71, seminativo, Classe 5, Ha 01. 07. 80, Rendita Agraria Euro 3,34, Rendita Dominicale Euro 8,35.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la so-

luzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico pre-disposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Co-

municazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi mo-

mento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 2.932,60 (duemilanovecentotrentadue virgola sessanta) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16359341930230.6137032 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel

successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.600,00 (duemilaseicento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le

prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al

secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura priva-

ta autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere

atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzio-

ni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi

dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate

all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con

esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934

e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una

procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Bronte

Viale Catania n. 1

Tel. 3409841465

e-mail: antonioscalisi54@gmail.com

Responsabile di riferimento

Scalisi Antonio

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentatré pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore sedici e venti minuti.

Luciano SCALISI

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3591

Raccolta n.2955

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.  
17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Antonio, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 8 dicembre 1954, residente a Bronte, Viale Catania n. 1, che dichiara di avere codice fiscale SCL NTN 54T08 C091Q e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

RAPISARDA Concetta, nata a Belpasso (CT) il giorno 31 gennaio 1955, residente a Bronte, Viale Catania n. 1, che dichiara di avere codice fiscale RPS CCT 55A71 A766V e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

di seguito congiuntamente "promittente costituente";

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania) per una superficie complessiva di circa 14 ettari 59 are e 33 centiare e di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania) per una superficie complessiva di circa 96 ettari 83 are e 63 centiare, pervenuti in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Ernesto Vacirca di Catania in data 12 maggio 1985 rep. n.28053, registrato a Catania l'1 giugno 1982 al n.18812; di atto di compravendita ricevuto dal notaio Ernesto Vacirca di Catania in data 10 luglio 1989 rep. n.44252, registrato a Catania, atto di compravendita ricevuto dal notaio Ernesto Vacirca di Catania in data 31 ottobre 1989 rep. n.44853, trascritto a Catania il 17 novembre 1989 ai nn.41096/32052, atto di compravendita ricevuto dal notaio Salvatore Torresi di Catania in data 31 maggio 2005 rep. n.40.545, registrato a Catania il 7 giugno 2005 al n.8679, atto di compravendita ricevuto dal notaio Salvatore Torresi di Catania in data 30 settembre 1999 rep. n.31.447, registrato a

Registrato a  
Catania  
il 22/11/2021  
al n. 42148  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen. 52612  
al Reg. Part. 39757

Catania il 12 ottobre 1999 al n.9287, atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Catania in data 4 giugno 2012 rep. n.11867, registrato a Catania il 13 giugno 2012 al n.1991, trascritto a Catania il 13 giugno 2012 ai nn.301515/24710., atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Marino di Catania in data 6 ottobre 2008 rep. n.8560, registrato a Catania il 10 ottobre 2008 al n.3216, trascritto a Catania il 13 ottobre 2008 ai nn.58150/37201, atto di compravendita ricevuto dal notaio Ernesto Vacirca di Catania in data 11 febbraio 1988 rep. n.45563, registrato a Catania il 2 marzo 1988 al n.2734, trascritto a Catania il 21 marzo 1988 ai nn.11638/8731, atto di vendita ricevuto dal notaio Daniela Corsaro di Catania in data 15 giugno 1995 rep. n.31677, registrato a Catania il 30 giugno 1995 al n.06114, trascritto a Catania il 22 giugno 1995 ai nn.19973/14700 e in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Adele Giunta di Catania in data 26 ottobre 1990 rep. n.172833, registrato a Catania il 12 novembre 1990 al n.13193;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori SCALISI Antonio e RAPISARDA Concetta, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albo Spino esteso catastalmente 14 ettari 59 are e 33 centiare; confinante con proprietà Santan-

gelo, con proprietà Torrìsi, con proprietà aventi causa Fallica, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

166, seminativo-pascolo arb, Classe 4-U, Ha 03. 39. 97, Rendita Agraria Euro 21,02, Rendita Dominicale Euro 61,69;

70, seminativo, Classe 4, Ha 04. 59. 95, Rendita Agraria Euro 28,51, Rendita Dominicale Euro 83,14;

281, seminativo, Classe 4, Ha 06. 59. 41, Rendita Agraria Euro 40,87, Rendita Dominicale Euro 119,19;

e comune di Castel di Iudica, Contrada Biffera esteso catastalmente ettari 98, are 73 e centiare 78, confinante con proprietà Santangelo, con proprietà Torrìsi, con proprietà aventi causa Fallica, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 16, particelle:

20, pascolo, Classe 3, Ha 00. 15. 60, Rendita Agraria Euro 0,40, Rendita Dominicale Euro 0,08;

42, seminativo, Classe 4, Ha 01. 46. 54, Rendita Agraria Euro 9,08, Rendita Dominicale Euro 26,49;

52, seminativo, Classe 5, Ha 00. 66. 72, Rendita Agraria Euro 2,02, Rendita Dominicale Euro 5,17;

54, seminativo-uliveto, Classe 5-U, Ha 02. 75. 16, Rendita Agraria Euro 9,10, Rendita Dominicale Euro 22,18;

18, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 00. 14. 80, Rendita Agraria Euro 0,40, Rendita Dominicale Euro 0,33;

19, pascolo, Classe 3, Ha 00. 15. 10, Rendita Agraria Euro 0,39, Rendita Dominicale Euro 0,08;

47, seminativo, Classe 5, Ha 01. 63. 20, Rendita Agraria Euro 5,06, Rendita Dominicale Euro 12,64;

48, seminativo-uliveto, Classe 5-U, Ha 03. 29. 90, Rendita Agraria Euro 10,23, Rendita Dominicale Euro 25,57;

62, seminativo, Classe 5, Ha 12. 97. 80, Rendita Agraria Euro 40,22, Rendita Dominicale Euro 100,54;

65, seminativo, Classe 5, Ha 00. 86. 40, Rendita Agraria Euro 2,68, Rendita Dominicale Euro 6,69;

66, seminativo, Classe 5, Ha 01. 07. 20, Rendita Agraria Euro 3,32, Rendita Dominicale Euro 8,30;

8, seminativo-pascolo arborato, Classe 4-U, Ha 20. 39. 55, Rendita Agraria Euro 125,80, Rendita Dominicale Euro 371,60;

21, seminativo-uliveto-pascolo, Classe 5-u3, Ha 00. 58. 37, Rendita Agraria Euro 1,82, Rendita Dominicale Euro 2,00;

41, seminativo-pascolo, Classe 4-3, Ha 05. 11. 39, Rendita Agraria Euro 30,41, Rendita Dominicale Euro 86,22;

43, seminativo, Classe 4, Ha 00. 03. 52, Rendita Agraria Euro 0,22, Rendita Dominicale Euro 0,64;

44, seminativo, Classe 5, Ha 11. 51. 60, Rendita Agraria Euro 35,69, Rendita Dominicale Euro 89,21;

104, seminativo, Classe 4, Ha 00. 06. 05, Rendita Agraria Euro 0,37, Rendita Dominicale Euro 1,09;

38, seminativo-pascolo, Classe 4-3, Ha 08. 44. 90, Rendita Agraria Euro 51,65, Rendita Dominicale Euro 149,22;

71, seminativo-pascolo, Classe 4-3, Ha 01. 82. 10, Rendita Agraria Euro 10,59, Rendita Dominicale Euro 29,57;

84, seminativo, Classe 4, Ha 05. 55. 38, Rendita Agraria Euro 34,42, Rendita Dominicale Euro 100,39;

85, seminativo, Classe 4, Ha 02. 11. 65, Rendita Agraria Euro 13,12, Rendita Dominicale Euro 38,26;

86, seminativo, Classe 4, Ha 02. 25. 90, Rendita Agraria Euro 14,00, Rendita Dominicale Euro 40,83;

126, seminativo-uliveto, classe 5U, Ha 1.90.23, Rendita Agraria euro 11,01, rendita dominicale 22,55;

Foglio 8, particelle:

89, seminativo-pascolo, ettari 10 are 08 centiare 02, Rendita Dominicale Euro 181,02, Rendita Agraria Euro 62,22

34, seminativo, ettari 03 are 66 centiare 70, Rendita Dominicale Euro 28,41, Rendita Agraria Euro 11,36

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno in-

sistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune

in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di so-

pravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 24.640,00 (ventiquattromilaseicentoquaranta virgola zero zero) sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa San Paolo S.p.A. in data 3/11/2021 CRO/ID 14VT13SNCLAGC16359365972470.7686841 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.200,00 ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni

dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di

esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca e di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione riso-

lutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o in-

stallazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventua-

li usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso ad eccezione di servitù elettrica trascritta in data 20/5/2010 ai nn. 31558/18206; diritto di superficie trascritto in data 20/5/2010 ai nn. 31557/18205; locazione ultranovennale trascritta in data 20/5/2010 ai nn. 31556/18204; diritto di servitù trascritta in data 22/9/2004 ai nn. 49794/31756; diritto di superficie trascritto in data 22/09/2004 ai nn. 49793/31755; locazione ultranovennale trascritta in data 22/09/2004 ai nn. 49792/31754; diritto di servitù trascritto in data 13702/2017 ai nn. 5341/4076; servitù elettrica trascritta in data 20/05/2010 ai nn. 31559/18207; servitù di elettrodotto trascritta in data 13/12/2006 ai nn. 80201/46616.

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi

dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate

all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con

esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934

e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una

procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Bronte

Viale Catania 1

Tel. 3409841465

e.mil antonioscalisi54@gmail.com

Responsabile di riferimento

SCALISI Antonio

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di dieci fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentotto pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciassette e zero minuti.

SCALISI Antonio

Concetta RAPISARDA

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3592

Raccolta n.2956

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

FOTI Sebastiana, nata a Catania (CT) il giorno 19 gennaio 1973, residente a Catania, via Luigi Sturzo n. 78, che dichiara di avere codice fiscale FTO SST 73A59 C351X e di essere di stato civile libero;

FOTI Anna Maria, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 13 luglio 1975, residente a Castel di Iudica, Via Roma n. 109, che dichiara di avere codice fiscale FTO NMR 75L53 C091L, di essere di stato civile libero e di intervenire al presente atto sia in proprio che in nome, vece e conto della signora BERTUCI Vincenza, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 27 febbraio 1944, residente a Castel di Iudica, Via Roma n. 117, codice fiscale BRT VCN 44B67 C0910, di stato civile libero, giusta procura speciale ricevuta da me notaio in data 10 novembre 2021 repertorio n.3566 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", e della signora FOTI Valeria, nata a Catania (CT) il giorno 22 gennaio 1981, residente a Mestre, Via Martiri della Libertà n. 242/C, che dichiara di avere codice fiscale FTO VLR 81A62 C351B e di essere di stato civile libero, giusta procura speciale autenticata nella firma dal notaio Maurizio Campisi di Mestre in data 12/11/2021, rep. 9461 che si allega al presente atto sotto la lettera "B"; di seguito congiuntamente "promittente costituente".

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 15 ettari 97 are e 91 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto FOTI Luigi che era nato a Tortorici il 26 dicembre 1942,

Registrato a  
Catania  
il 22/11/2021  
al n. 42153  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen.52617  
al Reg. Part. 39761

deceduto a Castel di Iudica il 25 dicembre 1984, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 14 giugno 1985 al n. 45 vol. 505);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaico e/o di topascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Le signore FOTI Valeria, FOTI Sebastiana, FOTI Anna Maria e BERTUCCI Vincenza, promettono di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada S. Nicola esteso catastalmente 15 ettari 97 are e 91 centiare; confinante con proprietà Ingrassia Giuseppe, co proprietà Paraasiliti Collazzo, con proprietà Pecorino, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 9, particelle:

73, seminativo-pascolo, Classe 5-3, Ha 03. 53. 42, Rendita Agraria Euro 10,16, Rendita Dominicale Euro 16,19; e

Foglio 10, particelle:

71, seminativo-pascolo, ettari 02 are 81 centiare 20, Rendita Dominicale Euro 63,49, Rendita Agraria Euro 19,69;

84, seminativo-pascolo, ettari 03 are 66 centiare 19, Rendita Dominicale Euro 33,54, Rendita Agraria Euro 15,48;

133, seminativo-pascolo, ettari 00 are 88 centiare 00, Rendita Dominicale Euro 7,45, Rendita Agraria Euro 3,24

141, seminativo-pascolo, ettari 00 are 20 centiare 00, Rendita

Dominicale Euro 9,13, Rendita Agraria Euro 2,10

241 (ex particella 55), seminativo-pascolo, ettari 04 are 56 centiare 65, Rendita Dominicale Euro 37,91, Rendita Agraria Euro 16,19

243 (ex particella 72), seminativo, ettari 00 are 32 centiare 45, Rendita Dominicale Euro 20,11, Rendita Agraria Euro 4,19.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i re-

lativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario

rio per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato determinato in ettari 11.00.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) euro 2.420,00 sono stati pagati a mezzo bonifico bancario in data 3/11/2021 intermediato da banca Intesa San Paolo S.p.A. ID 14VT13SNCLAGC16357939158430.2749965.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI di-

sponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che

siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comu-

nicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al me-

desimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti

all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

- i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;
- ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Defi-nitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo ne-cessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di rite-nere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Pro-missario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promis-sario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipa-tamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del pre-sente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria as-sicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La poliz-za sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pub-blico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promit-tente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che

il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna

informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Roma n. 109

Tel.3208664282

Responsabile di riferimento

FOTI Anna Maria

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti comparenti, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, rinunciano alla lettura di quanto allegato al presente atto dichiarando di averne esatta conoscenza.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentacinque pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciassette e quarantacinque minuti.

FOTI Sebastiana

Anna Maria FOTI

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania,1 dicembre 2021.

Repertorio n.3593

Raccolta n.2957

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì diciassette del mese di novembre.

17 novembre 2021

In Catania presso il mio studio C.so Italia n. 196

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

DI PAOLA Gaetana Antonina, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 18 febbraio 1951, residente a Motta Sant'Anastasia, Via Valdolive n. 30, che dichiara di avere codice fiscale DPL GNN 51B58 C091L e di essere coniugata in separazione dei beni; (promittente costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 33 ettari 29 are e 85 centiare, pervenuto in virtù di atto di vendita ricevuto dal notaio Francesco Mazzullo allora di Ramacca in data 15 maggio 2001 rep. n.9207, registrato a Caltagirone il 4 giugno 2001 al n.1080, trascritto a Catania il 21 maggio 2001 ai nn.18527/13962, atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Doria già di Catania in data 9 ottobre 1995 rep. n.50888, registrato a Catania il 24 ottobre 1995 al n.9361, trascritto a Catania il giorno 13/10/1995 ai nn.31468/23288; atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Doria già di Catania in data 26 marzo 1996 rep. n.51744, registrato a Catania il 12 aprile 1996 al n.3291, trascritto a Catania il 29/3/1996 ai nn.10923/8430; atto di compravendita ricevuto dal notaio Giuseppe Artesi già di Ramacca in data 23 febbraio 1995 rep. n.5.956, registrato a Caltagirone il 15 marzo 1995 al n.644, trascritto a Catania il 9/3/1995 ai nn.8372/6190; atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Doria già di Paterno' in data 11 novembre 1998 rep. n.57665, registrato a Catania il 27 novembre 1998 al n.010105, trascritto a Catania il 19/11/1998 ai nn.35285/27216; atto di compravendita ricevu-

Registrato a  
Catania  
il 23/11/2021  
al n. 42260  
Serie iT

Trascritto a  
Catania  
il 23/11/2021  
al Reg. Gen.52706  
al Reg. Part. 39840

to dal notaio Emanuele Magnano di San Lio allora di Catania in data 2 maggio 2013 rep. n.51.396, registrato a Catania il 6 maggio 2013, trascritto a Catania il 7/5/2013 ai nn.24411/20020; atto di compravendita ricevuto dal notaio Umberto Quartararo Bertino di Catania in data 5 febbraio 2015 rep. n.20.353, registrato a Catania il 10 febbraio 2015 al n.2410, trascritto a Catania il giorno 11/2/2015 ai nn.4613/3484; atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Doria già di Catania in data 20 gennaio 1999 rep. n.58085, registrato a Catania il 4 febbraio 1999 al n.001151; atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Doria già di Catania in data 11 novembre 1998 rep. n.57664, registrato a Catania il 27 novembre 1998 al n.010104, trascritto a Catania il 19/11/1998 ai nn.35285/27216; atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Doria di Catania in data 6 marzo 1998 rep. n.56071, registrato a Catania il 24 marzo 1998 al n.02418, trascritto a Catania il 25/3/1998 ai nn.8619/6829; successione legittima al defunto DI PAOLA Matteo che era nato a Castel di Iudica il 12 aprile 1910, deceduto a Castel di Iudica il 4/3/2004, (dichiarazione di successione registrata a Catania il 3 marzo 2005 al n. 21 vol. 195); successione legittima al defunto GRASSO Maria che era nata a Centuripe il 10 marzo 1921, deceduta a Motta S.Anastasia il 23/6/2017, (dichiarazione di successione registrata a Catania l'11 luglio 2017 al n. 2728 vol. 9990) e in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Anna Maria Milazzo già di Catania in data 21 gennaio 1988 rep. n.8813, registrato a Catania il 21/1/1988, trascritto a Catania il 28/1/1988 ai nn.3937/3224;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100051 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

La signora DI PAOLA Gaetana Antonina, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albo Spino esteso catastalmente 30 ettari 64 are e 85 centiare; confinante con proprietà Fallica, con proprietà Torrisci, con proprietà Granata, con proprietà Di Grazia, con proprietà Di Dio, con proprietà Agostino, con proprietà Nicotra, con proprietà eredi Cocimano, con proprietà Scornavacche Prospero, con proprietà Musumeci, salvo altri. Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

41, seminativo, Classe 5, Ha 01. 36. 80, Rendita Agraria Euro 4,24, Rendita Dominicale Euro 10,60;

238, seminativo, ettari 00 are 48 centiare 80, Rendita Dominicale Euro 3,78, Rendita Agraria Euro 1,51

237, seminativo, ettari 01 are 45 centiare 50, Rendita Dominicale Euro 11,27, Rendita Agraria Euro 4,51

35, seminativo, ettari 01 are 71 centiare 60, Rendita Dominicale Euro 13,29, Rendita Agraria Euro 5,32

33, seminativo, ettari 03 are 56 centiare 00, Rendita Dominicale Euro 27,58, Rendita Agraria Euro 11,03

25, seminativo, ettari 01 are 71 centiare 45, Rendita Dominicale Euro 13,28, Rendita Agraria Euro 5,31

195, seminativo, ettari 01 are 71 centiare 45, Rendita Dominicale Euro 13,28, Rendita Agraria Euro 5,31

37, seminativo, ettari 01 are 71 centiare 60, Rendita Dominicale Euro 13,29, Rendita Agraria Euro 5,32

197, seminativo, ettari 00 are 42 centiare 86, Rendita Dominicale Euro 3,32, Rendita Agraria Euro 1,33

26, seminativo, ettari 00 are 85 centiare 40, Rendita Dominicale Euro 6,62, Rendita Agraria Euro 2,65

52, seminativo, ettari 00 are 85 centiare 40, Rendita Dominicale Euro 6,62, Rendita Agraria Euro 2,65

27, seminativo, ettari 01 are 71 centiare 40, Rendita Dominicale Euro 13,28, Rendita Agraria Euro 5,31

43, seminativo, ettari 03 are 27 centiare 00, Rendita Dominicale Euro 25,33, Rendita Agraria Euro 10,13

212, seminativo, ettari 00 are 44 centiare 02, Rendita Dominicale Euro 3,41, Rendita Agraria Euro 1,36

213, seminativo, ettari 00 are 07 centiare 20, Rendita Dominicale Euro 0,56, Rendita Agraria Euro 0,22

49, seminativo, ettari 03 are 31 centiare 60, Rendita Dominicale Euro 25,69, Rendita Agraria Euro 10,28

222, seminativo, ettari 02 are 10 centiare 80, Rendita Dominicale Euro 16,33, Rendita Agraria Euro 6,53;

198, seminativo, ettari 00 are 42 centiare 87, Rendita Dominicale Euro 3,32, Rendita Agraria Euro 1,33;

34, seminativo, ettari 01 are 71 centiare 60, Rendita Dominicale Euro 13,29, Rendita Agraria Euro 5,32;

42, seminativo, ettari 01 are 71 centiare 50, Rendita Dominicale Euro 13,29, Rendita Agraria Euro 5,31.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i re-

lativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario

rio per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato di ettari 21.44.00 ed euro 700,00 ad ettaro per la parte non occupata. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 6.180,00 sono stati versati mediante bonifico bancario intermediato da banca Intesa San Paolo S.p.A. in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16359345155940.2414505 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata

Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre diciotto mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto

dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di

ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a

sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo

meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

- i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;
- ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica

ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente  
iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti conven-gono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia inter-rati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recin-zione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovol-taico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Defi-nitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo ne-cessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di rite-nerne i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Pro-missario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promis-sario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipa-tamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del pre-sente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria as-sicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La poliz-za sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pub-blico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promit-tente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituen-

te qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal

Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad

opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Motta Sant'Anastasia

Via Valdolive n.30

Tel. 3450778040

Responsabile di riferimento

Cutrona Matteo

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresen-

tante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di dieci fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentasette pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore diciotto e venti minuti.

DI PAOLA Gaetana Antonina

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68

ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Catania, 1 dicembre 2021.

Repertorio n.3534

Raccolta n.2908

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SCALISI Carlo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 30 giugno 1968, residente a Catania, ViaForcile n. 1, che dichiara di avere codice fiscale SCL CRL 68H30 C091R e di essere coniugato in comunione legale dei beni;

(promittente costituente);

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002;

(promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Castel di Iudica (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 3 ettari 10 are e 11 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima a SCALISI Vincenzo, che era nato a Castel di Iudica il 29 maggio 1927, deceduto in Castel di Iudica in data 16 settembre 1995 (dichiarazione registrata a Caltagirone l'8 gennaio 1996 al n. 18 vol. 648) ed assegnato in via esclusiva con l'atto di divisione ricevuto dal notaio Elio Sambataro già di Catania in data 14 aprile 1997 rep. n.8367, registrato a Catania il 29 aprile 1997 al n. 3753, trascritto a Catania in data 21 aprile 1997 ai nn.12525/9732;

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di pro-topascolo;

Registrato a  
Catania  
il 09/11/2021  
al n. 40426  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 10/11/2021  
al Reg.Gen. 50467  
al Reg. Part. 38099

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100049 terna;  
4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.  
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SCALISI Carlo, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Castel di Iudica, Contrada Bifera esteso catastalmente 3 ettari 10 are e 11 centiare, Confinante con proprietà Scalisi Antonio, con proprietà Prosquo, con proprietà eredi Scalisi Nunzio, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel di Iudica, al foglio 8, particella 143, seminativo, Classe 5, Ha 03. 10. 11, Rendita Agraria Euro 9,61, Rendita Dominicale Euro 24,02.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la so-

luzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico pre-disposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Co-

municazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi mo-

mento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) a corpo per l'intero tratto di terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID 14VT13SNCLAGC16357928885670.6866688 banca Intesa.

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promit-

tente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) a corpo per l'intera tratto di terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme

le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Castel di Iudica di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove

venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o

l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti

prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose ad eccezione del diritto di superficie trascritto in data 22/9/2004 ai nn. 49790/31752; delle servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio trascritte in data 22/9/2004 ai nn.49791/31753, in data 20/11/2004 ai nn. 63159/39118 e in data 9/10/2004 ai nn. 53524/33743; della locazione ultranovennale trascritta in data 22/9/2004 ai nn. 49789/31751 tutte a favore della società Enerpro srl; della locazione ultranovennale trascritta in data 20/12/2007 ai nn. 83663/49169 a favore della società Eolo Tempio di Pausania srl;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al

diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei

confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pre-

giudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche

senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Scalisi Carlo

Via Forcile n.1 Catania

Tel. 3206257040

Responsabile di riferimento

Scalisi Carlo

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel. 3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri

diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore nove e trenta minuti.

SCALISI Carlo

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.

Repertorio n.3535

Raccolta n.2909

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

TIMPANARO Angela, nata a Castel di Iudica (CT) il giorno 17 ottobre 1961, residente a Castel di Iudica, ViaGenerale Cascino n. 60, che dichiara di avere codice fiscale TMP NGL 61R57 C091W e di essere coniugata in comunione legale dei beni;

TIMPANARO Salvatore, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 2 dicembre 1928, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino n. 21, che dichiara di avere codice fiscale TMP SVT 28T02 C091Q e di essere di stato civile libero;

TIMPANARO Vittorio, nato a Catania (CT) il giorno 29 dicembre 1972, residente a Castel di Iudica, Via Generale Cascino n. 41, che dichiara di avere codice fiscale TMP VTR 72T29 C351V e di essere coniugato in comunione legale dei beni; di seguito congiuntamente "promittente costituente".

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 7 ettari 6 are e 8 centiare, pervenuto in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Costantino Scarvaglieri già di Catania in data 31 ottobre 1985 rep. n.19707, registrato a Catania il 18 novembre 1985 al n.18812, trascritto a Catania il 28 novembre 1985 ai nn.19786/10959 e in virtù di successione legittima al defunto SPITALERI Biagia che era nato a Bronte il 7 ottobre 1931, deceduto a Castel di Iudica l' 1 giugno 1989, (dichiarazione di successione registrata a Caltagirone il 28 febbraio 1990 al n. 88 vol. 555);

2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di su-

Registrato a  
Catania  
il 11/11/2021  
al n. 40729  
Serie rT

Trascritto a  
Catania  
il 12/11/2021  
al Reg. Gen. 50854  
al Reg. Part. 38396

perficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;

3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (terna);

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

I signori TIMPANARO Angela, TIMPANARO Salvatore e TIMPANARO Vittorio, promettono di costituire a favore della società INEFICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albo Spino esteso catastalmente 7 ettari 6 are e 8 centiare; confinante con proprietà Santangelo, con proprietà Torrisi, con proprietà aventi causa Fallica, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 36, particelle:

65, seminativo-pascolo, Classe 4-2, Ha 06. 02. 08, Rendita Agraria Euro 37,08, Rendita Dominicale Euro 107,12;

101, seminativo, Classe 3, Ha 01. 04. 00, Rendita Agraria Euro 13,43, Rendita Dominicale Euro 64,45.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio

dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

- a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;
- c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;
- d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del

Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente alla emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno

della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") allo stato di ettari 7.20.00. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel ri-

spetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT13SNCLAGC16357935987670.0958190 più o meno pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (banca Intesa S.Paolo).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacentovirgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla

fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso no-

minato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente

o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del pre-

sente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto.

to e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interni che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del

presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto

1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari,

cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Generale Cesano n.60

Tel.3285927866

Responsabile di riferimento

Timpanaro Angela

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di

una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dieci e quindici minuti.

Angela TIMPANARO

TIMPANARO Salvatore

Vittorio TIMPANARO

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania,30 novembre 2021.

Repertorio n.3541

Raccolta n.2915

Contratto preliminare di costituzione di superficie e di servitù prediali sottoposto a condizione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì quattro del mese di novembre.

4 novembre 2021

In Castel di Iudica, via Montesanto n.26.

Avanti a me Dott.ssa Maristella Portelli, Notaio in Catania, con studio in C.so Italia n. 196, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, alla presenza di:

SANTANGELO Filippo Vincenzo, nato a Castel di Iudica (CT) il giorno 14 luglio 1948, residente a Castel di Iudica, via G. Cascino sn, che dichiara di avere codice fiscale SNT FPP 48L14 C091B e di essere coniugato in comunione legale dei beni; (promittente costituente)

BRAGHIERI Roberto Walter nato a Winterthur, il giorno 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore e, come tale, legale rappresentante della società "INE FICURINIA S.R.L.", con sede in Roma, piazza di Sant'Anastasia n. 7, capitale sociale Euro diecimila virgola zero zero, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, al numero R.E.A. 1648351, codice fiscale 16311551002; (promittente superficiario).

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

#### PREMETTONO

- 1) Il Promittente Costituente è proprietario di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa 3 ettari 27 are e 96 centiare, pervenuto in virtù di successione legittima al defunto Santangelo Giuseppe, deceduto il 5/2/1973, (dichiarazione di successione registrata al n. 33 vol. 379) e successione legittima a Cutrona Sebastiana che era nata a Castel di Iudica il 30/6/1922, ivi deceduta il 9/2/1990 (dichiarazione di successione registrata a Catania il 13/9/1991 al n. 85, vol. 564, trascritta a Catania il 13 settembre 1991 ai nn. 37200/26874;
- 2) la società è interessata all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo;
- 3) per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete ENEL S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202100197 (terna);

Registrato a  
Catania  
il 15/11/2021  
al n. 41112  
Serie 1T

Trascritto a  
Catania  
il 16/11/2021  
al Reg. Gen.51332  
al Reg. Part. 38778

4) subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.

#### 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il signor SANTANGELO Filippo Vincenzo, promette di costituire a favore della società INE FICURINIA S.R.L., che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile ("Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto del terreno sito in comune di Ramacca, Contrada Albospino esteso catastalmente 3 ettari 27 are e 96 centiare; confinante con proprietà Zito Rosario, con proprietà Ferrara Carmelo, con proprietà Fallica, con proprietà Ferrara, salvo altri.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, al foglio 35, particelle:

- 63, seminativo, Classe 4, Ha 02. 86. 36, Rendita Agraria Euro 17,75, Rendita Dominicale Euro 51,76;

- 218, seminativo, Classe 4, Ha 00. 41. 60, Rendita Agraria Euro 2,58, Rendita Dominicale Euro 7,52.

Resta ferma la facoltà del Promissario Superficiario di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo, di costituire il Diritto di Superficie soltanto su una porzione del detto Terreno. Il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto al momento del rogito definitivo.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"). Al fine di consentire la realizzazione della connessione

dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Le parti si obbligano, altresì, a costituire in sede di stipula del definitivo, una servitù non aedificandi in favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo, nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Con la stipula del presente Contratto, ma subordinatamente al-

la emissione da parte del Promissario Superficiario della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività, per la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno, al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie, le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti; il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù.

### 3 DURATA

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata").

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria. Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. Resta inteso tra le

Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo. In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.

#### 4 CORRISPETTIVO

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo") attualmente determinato in tre ettari. L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario, inoltre si conviene tra le parti che alla stipula del contratto definitivo il promissario superficiario può chiedere un anticipo pari ad anni cinque del corrispettivo annuale che verrà a sua volta scalato dai 30 anni. Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:

a) quanto ad euro 900,00 (novecento/00) sono stati versati mediante bonifico bancario in data 3/11/2021 CRO/ID14VT135NCLAGC16357936629730.8969843 (banca Intesa) pari al 10% della somma pattuita ad ettaro (circa).

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel

successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) ad ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.

#### 5 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.:

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative:

- alle prove geologiche;
- all'assenza di vincoli di varia natura;
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico; insomma di tutte le

prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata.

Nonché:

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al

secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

Le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.

#### 6 IL CONTRATTO DEFINITIVO

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura priva-

ta autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario.

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario.

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.

#### 7 ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

#### 8 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere

atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti.

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì al procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.

#### 9 ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente.

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato.

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzio-

ni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno.

#### 10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;
- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;
- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;
- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.

#### 11 INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI

a) Rimedi per il Promittente Costituente.

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi

dell'articolo a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile.

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.

b) Rimedi per il Promissario Superficiario.

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente;

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente

iii) risolvere il presente Contratto.

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### 12 PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate

all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione. A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

#### 13 COSTI, IMPOSTE, TASSE

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario. Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

#### 14 TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

#### 15 RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con

esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

#### 16 ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI

##### 1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.

##### 2. Diritto di prelazione.

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934

e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.

#### 17 CESSIONE DEL CONTRATTO.

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una

procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### 18 COMUNICAZIONI

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente:

Castel di Iudica

Via Strada Provinciale 123 n.6

Tel.3291398555

Responsabile di riferimento

Santangelo Giuseppe

Per il promittente Superficiario:

La società INE FICURINIA S.R.L. presso la propria sede in Roma, piazza Sant'Anastasia 7, in persona del legale rappresentante.

Tel.3664906146

#### 19 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania.

#### 20 DISPOSIZIONI FINALI

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

#### 21 INVALIDITÀ DI UNA O PIÙ CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

#### 22 COMPLETEZZA DEL CONTRATTO.

Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Par-

ti in relazione all'oggetto specificato. Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria da parte di coloro i quali concorrono alla redazione e pubblicazione del presente atto.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di nove fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per trentaquattro pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore quattordici e cinque minuti.

SANTANGELO Filippo Vincenzo

BRAGHIERI Roberto Walter

Maristella PORTELLI Notaio

Io sottoscritta Dott.ssa Maristella Portelli, notaio in Catania, certifico, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Catania, 30 novembre 2021.



Dr. Rachele Reina  
 Notaio

---CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI SUPERFICIE E DI---  
 -----SERVITÙ PREDIALI SOTTOPOSTO A CONDIZIONE-----  
 -----(di seguito anche il "Contratto")-----

Con la presente scrittura privata da conservarsi tra gli originali del Notaio che ne autenticherà le firme tra

I signori:-----

- MAZZULLO Carmelo, nato a Castel Di Iudica il 23 luglio 1975, ed ivi residente in Contrada Mandre Bianche s.n. codice fiscale: MZZ CML 75L23 C0910, coniugata in regime di separazione convenzionale dei beni -----  
 (di seguito "Promittente Costituente") -----

Registrato a Catania  
 Serie 1T n. 21315  
 del 14-6-2023

-----  
 -E-  
 -----

la società INE FICURINA S.R.L. con sede legale in Bolzano piazza Walther Von Vogelweide 8 partita IVA 16311551002 iscritta al n. BZ-238099 R.E.A. presso la camera di Commercio di Bolzano in persona dell'amministratore BRAGHIERI Roberto Walter, nato a Winterthur (Svizzera) il 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede della Società (di seguito "Promissario Superficiario");-----

Il Promittente Costituente ed il Promissario Superficiario singolarmente anche la "Parte" e congiuntamente le "Parti". ---

-----  
 -PREMESSE-  
 -----

I. Il Promittente Costituente è proprietario a pieno titolo di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa ettari dodici are sessantuno e centiare trentasei ( Ha 12.61.36) -----

II. Il Promissario Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo. -----

III. Per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete TERNA S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729---

IV. Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente intende promettere di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, intende promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.-----

V. Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e stipulano quanto segue.----

1. **PREMESSE**-----  
 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.-----

2. **OGGETTO DEL CONTRATTO**-----  
 Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente

Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, un diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile (il "Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto sul terreno di sua proprietà situato nel Comune di Ramacca di Ha 12.61.36 (ettari dodici aree sessantuno e centiaree 36) **le cui intestazioni catastali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari** riportato al Catasto Terreni al foglio 31 particelle-----

-- 61 di Ha 4.35.85 R.D. euro 78,78 R.A. euro 27,01-----

-- 167 di Ha 4.04.76 R.D. euro 73,16 R.A. euro 25,08-----

-- 168 di Ha 4.20.75 R.D. euro 76,05 R.A. euro 26,08-----

confinante con proprietà di terzi da più lati, pervenuto per atto di vendita con patto di riservato dominio ai rogiti del Notaio Giuseppe Riggio da Catania in data 7 ottobre 2004 reg.to al n. 13811 (di seguito il "Terreno "). -----

Per una più precisa identificazione del Terreno sul quale insisterà il Diritto di Superficie, le Parti allegano al presente Contratto la planimetria dello stesso Terreno, sottoscritta dalle Parti sotto la lettera "A" fermo restando la facoltà del Promissario Superficiario, di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo (come in seguito definito), di costituire il Diritto di Superficie su una porzione soltanto del Terreno, il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario. -----

Il Terreno ha la seguente destinazione d'uso catastale: agricolo come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 6 giugno 2023 dal Comune di Ramacca che si allega al presente contratto sotto la lettera B ed in ordine al quale il Promittente Costituente dichiara di non essere ad oggi intervenute variazioni alle prescrizioni dallo stesso risultanti. -----

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo. -----

Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.

Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:

a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;

c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;

d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non aedificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo (come infra definito),

nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.-----

Con la stipula del presente Contratto ma subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività e la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente e con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie e le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù. -----

### **3. DURATA**-----

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata"). -----

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria.-----

Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente

nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. -----

Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo.-----

In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.-----

**4. CORRISPETTIVO** -----

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario. -----

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:-----

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del

Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.-----

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.-----

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico; --

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ad ettaro, pari ad euro 31.534,00 (trentunomilacinquecentotrentaquattro/00) del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.-----

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.-----

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.-----

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.-----

A titolo di caparra confirmatoria il promissario superficiario ha corrisposto mediante bonifico bancario disposto sulla Banca Intesa SanPaolo in favore di MAZZULLO Carmelo in data 6 giugno 2023 la somma di euro 2.900,00 (duemilanovecento/00) CRO 0306927161312012480502005020IT-----

**5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO-----**

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il

"Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre la data del di ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.: -----

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative: -----

- alle prove geologiche;-----

- all'assenza di vincoli di varia natura;-----

- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;-----

- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico;-----

insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché -----

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali; ..

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale; -----

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;-----

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.-----

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").-----

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.-----

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).---

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.-----

#### **6. IL CONTRATTO DEFINITIVO**-----

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.-----

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del

presente Contratto , il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario. ----  
Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.-----

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario. -----

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.-----

#### **7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO-----**

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo

Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. -----

L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo. -----

**8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE -----**

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti. -----

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno. -----

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. -----

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la

costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.-----

**9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO-----**

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente. -----

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato. -----

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno. -----

**10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTEnte COSTITUENTE-----**

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:-----

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;-----

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;-----

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;-----

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del

Terreno un uso diverso da quello agricolo;-----  
- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o  
contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;-----  
- che non sussistono limitazioni di stato civile alla  
costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;-----  
- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che  
sono stati distrutti dal fuoco.-----

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente  
Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione  
del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del  
Contratto Definitivo.-----

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle  
dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente  
Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non  
veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il  
presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il  
risarcimento del danno.-----

**11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI** -----

a) Rimedi per il Promittente Costituente -----  
Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento  
delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di  
Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del  
Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine  
all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente  
Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere  
quanto pagato ai sensi dell'articolo 4 a) dal Promissario  
Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile  
all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice  
Civile. -----

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il  
pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120  
giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente  
Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi  
dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione  
scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere  
entro 30 (trenta) giorni.-----

b) Rimedi per il Promissario Superficiario -----

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento  
delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario  
Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di  
Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere  
con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista  
a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il  
Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare  
il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente  
Costituente; -----

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica  
ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente -----

iii) risolvere il presente Contratto. -----

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## **12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario.

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico.

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente

Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.-----

**13. COSTI, IMPOSTE, TASSE**-----

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.-----

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta. -----

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.-----

**14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO**-----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario. -----

**15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE**-----

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.---

**16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI**-----

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.-----

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. -----

2. Diritto di prelazione.-----

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni

dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.----- Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. -----

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.-----

Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.-----

#### **17. CESSIONE DEL CONTRATTO.**-----

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di

appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato. ....

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna. ....

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario. ....

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario. ....

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato. ....

**18. COMUNICAZIONI** .....

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:.....

Per il Promittente Costituente come in comparizione .....

Responsabile di riferimento per il Promissario Superficiario:

BRAGHIERI Roberto Walter-----  
Piazza Sant'Anastasia 7-----  
00186 Roma-----  
Tel. N.366/4906146, mail: braghieri@ilos-energy.com -----  
Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter-----

**19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**-----

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania -----

**20. DISPOSIZIONI FINALI**-----

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.-----

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati. -----

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo 2-----

Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo 2.-----

Allegati. Gli allegati al presente Contratto formano parte integrante e sostanziale dello stesso, purché debitamente sottoscritti da entrambe le Parti.-----

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente gli Articoli 5 (Condizioni), 6 (Contratto Definitivo), 8 (Ulteriori obbligazioni del Promittente Costituente), 10 (Dichiarazioni e garanzie), 11 (Inadempimento delle Parti - rimedi), 12 (Proprietà dell'Impianto Fotovoltaico), 13 (Costi e tasse), 14 (Trascrizione del Contratto), 19 (Legge applicabile e foro competente) del presente Contratto-----

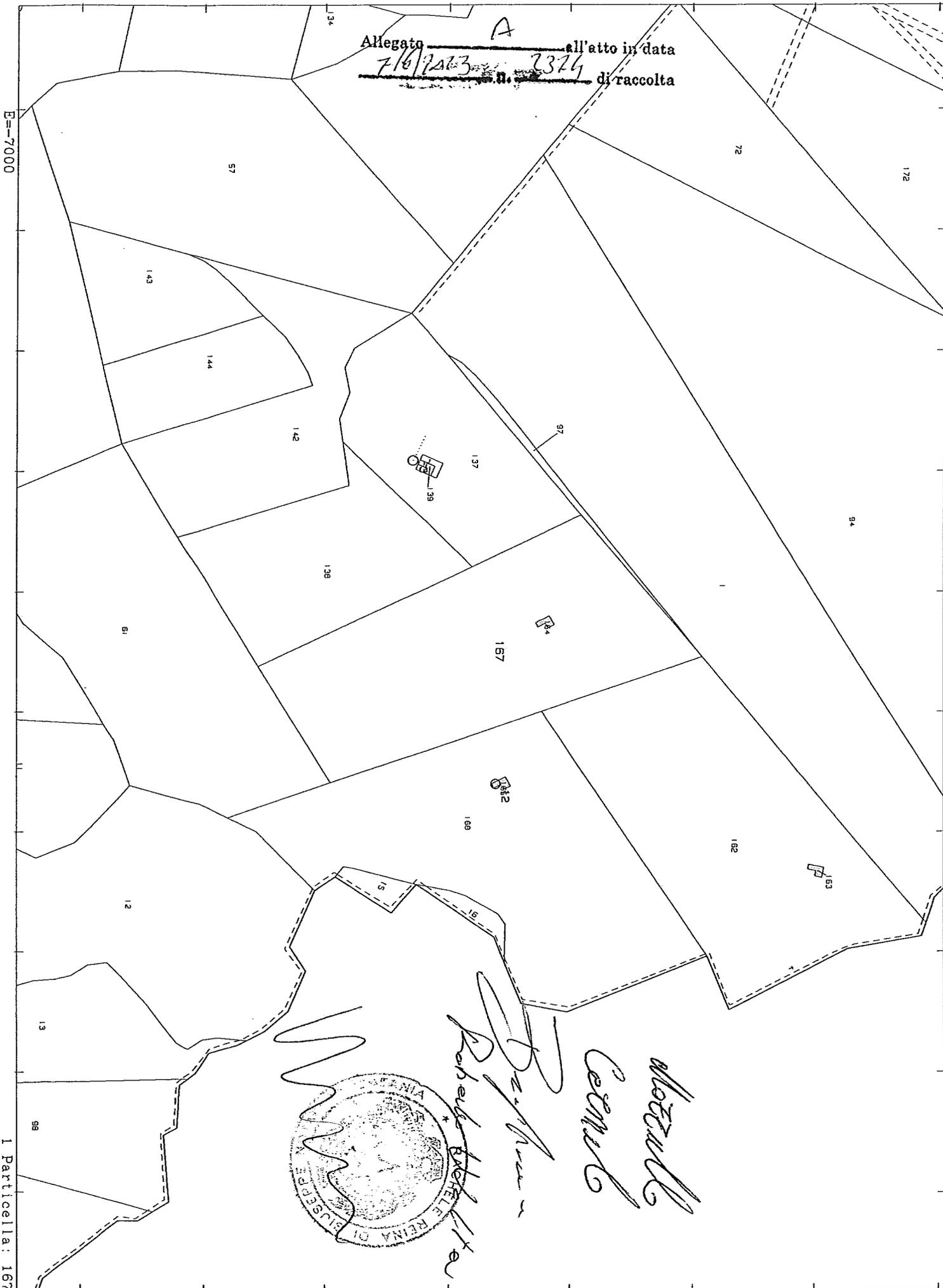
Catania, 7 giugno 2023 -----

MAZZULLO Carmelo-----

BRAGHIERI Roberto Walter-----

N. 2851 del Repertorio N. 2374 di raccolta  
 -----R E P U B B L I C A I T A L I A N A-----  
 In Catania e nel mio studio in questa via Firenze, 8, il  
 giorno sette del mese di giugno duemilaventitrè io dr. Rachele  
 REINA Notaio in Catania ed iscritta nel Ruolo del Collegio dei  
 Distretti Notarili Riuniti di Catania e Caltagirone-----  
 -----A T T E S T O-----  
 che i richiedenti stessi signori -----  
 - MAZZULLO Carmelo, nato a Castel Di Iudica il 23 luglio 1975,  
 ed ivi residente in Condrada Mandre Bianche s.n. -----  
 - BRAGHIERI Roberto Walter, nato a Winterthur (Svizzera) il 17  
 ottobre 1962, quale amministratore della società INE FICURINA  
 S.R.L. con sede legale in Bolzano piazza Walther Von  
 Vogelweide 8 partita IVA 16311551002 ove è domiciliato per la  
 carica delle cui identità personale, qualità e poteri di firma  
 io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro  
 firme in calce alla scrittura che precede ed a margine dei  
 fogli intermedi-----  
 Le dichiarazioni relative al prezzo e alla regolarità  
 urbanistica, rese nella presente scrittura sono state  
 effettuate in mia presenza, dalle parti dichiaranti da me  
 previamente ammonite sulle conseguenze derivanti da mendaci  
 dichiarazioni ai sensi del D.P.R.445/2000.-----  
 La presente scrittura è stata da me Notaio letta alle parti  
 che la approvano e la sottoscrivono alle ore ventidue-----  
 -----Dr. Rachele REINA, Notaio-----

Allegato A all'atto in data 7/6/2023 n. 2374 di raccolta



E=-7000

I Particella: 167

Allegato

7/6/2023

n. 2372

di raccolta

all'atto in data



# COMUNE DI RAMACCA

Città Metropolitana di Catania

IV<sup>^</sup> AREA GESTIONE TERRITORIO

VII<sup>^</sup> U.O. Condono Edilizio

Certificato di destinazione urbanistica

N. 137/2023

Il Responsabile della IV<sup>^</sup> Area Gestione Territorio



Vista la richiesta presentata in data 06/06/2023, prot. n. 11038 dalla Sig.ra Costanzo Consuelo nata a Catania il 23/03/1986, residente a Ramacca, in via Pacini n. 3;

Visto il Decreto Dir. n. 527 del 23/07/2002 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica, con il quale viene approvato il P.R.G. i cui vincoli preordinati all'espropriazione risultano decaduti;

Visto il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Assessorato Territorio e Ambiente;

Vista l'attestazione di versamento di € 90,00 del 06/06/2023 (diritti di segreteria);

Visto l'art. 30 del D.L. 380/2001;

Visto l'art. 39 della Legge Regionale 19/72;

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la determina dirigenziale n. 134 del 30/03/2023 di conferimento incarico di responsabile della VII<sup>^</sup> Unità Operativa, al Geom. Paglia Vincenzo;

Vista la determinazione del Sindaco n. 8 del 05/06/2023 di proroga Conferimento Incarico di Elevata Qualificazione, al Dott. Ing. Salvatore Consoli;

Allegato B all'atto in data

7/6/2023 n. 2372 di raccolta

## CERTIFICA

Che la particella n. 58 del foglio 35, le particelle nn. 23 e 24 del foglio 7 e le particelle nn. 61 - 167 e 168 del foglio 31, di questo Comune ricadono:

- In zona "E" area Agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc./mq.;
- Le particelle tutte, ricadono in area di recupero sottoposte a vincolo "Idro-geologico" (R.D. 30/12/23 n. 3267);
- La particella, n. 168 del foglio 31, ricade per la parte ricadente in prossimità del Vallone "Mandre Bianche", è sottoposta al rispetto di inedificabilità per una distanza di 20,00 mt. da ogni lato, rispetto all'asse dell'alveo naturale. (Art.25 comma 5 norme tecniche di attuazione del P.R.G.);
- Inoltre le particelle sopra citate, ricadono in area con terreno a pericolosità geologica, "Media", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1:10.000).
- Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'interessato in carta resa legale per uso ove la legge prescrive il bollo.

Esso conserva validità di un anno dalla data di rilascio, salvo varianti al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i. " Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Di dare atto che non sussistono in capo all'Istruttore Tecnico, Geom. Domenico Tripolone, in capo al responsabile della VII<sup>^</sup> Unità Operativa Geom. Vincenzo Paglia ed in capo al responsabile dell'Area Ing. Consoli salvatore, elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi come contemplato dall'art. 6 bis della legge n.241/1990 e ss.mm. ii.;

Dalla Residenza Municipale, Li 06/06/2023

ISTRUTTORE TECNICO

Geom. Domenico Tripolone

Il Responsabile  
della VII<sup>^</sup> Unità Operativa  
Geom. Paglia Vincenzo



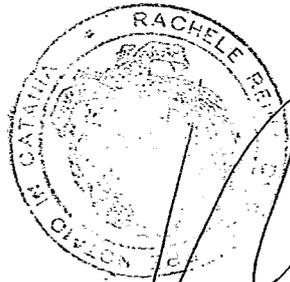
IL RESPONSABILE  
DELLA IV<sup>^</sup> AREA GESTIONE TERRITORIO  
Ing. Salvatore Consoli

N. 2850 del repertorio

REPUBBLICA - ITALIANA

Copia fotostatica conforme all'allegato "B" alla scrittura  
privata autenticata nelle firme da me Notaio in data 7 giugno  
2023 Rep. n.2847/2372-----

La presente consta di un foglio scritto su una facciata.  
Catania, sette giugno duemilaventitre.-----



*[Handwritten signature]*





Dr. Rachele Reina  
Notaio

---CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI SUPERFICIE E DI---  
-----SERVITÙ PREDIALI SOTTOPOSTO A CONDIZIONE-----  
----- (di seguito anche il "Contratto")-----

Con la presente scrittura privata da conservarsi tra gli originali del Notaio che ne autenticherà le firme tra-----

I signori:-----

- RUSSO Stefana, nata a Castel Di Iudica il 27 novembre 1942, ed ivi residente in Via Ferrara n. 18, codice fiscale: RSS SFN 42S67 C091K vedova -----

- MAZZULLO Benedetta, nata a Catania il 6 maggio 1966, residente in Castel Di Iudica, Via Generale Cascino n. 3 codice fiscale: MZZ BDT 66E46 C351A vedova-----

- MAZZULLO Vito Benedetto, nato a Castel Di Iudica il 3 gennaio 1969, ed ivi residente in Via Ferrara n. 13, codice fiscale: MZZ VBN 69A03 C0910, coniugato in regime di separazione convenzionale dei beni-----

- MAZZULLO Angela, nata a Castel Di Iudica il 28 marzo 1970, ed ivi residente in Via Generale Cascino n. 4 codice fiscale: MZZ NGL 70C68 C091I, coniugata in regime di comunione legale dei beni-----

- MAZZULLO Carmelo, nato a Castel Di Iudica il 23 luglio 1975, ed ivi residente in contrada Mandre Bianche s.n., codice fiscale: MZZ CML 75L23 C0910, coniugato in regime di separazione convenzionale dei beni-----

(di seguito "Promittente Costituente") -----

-----**E**-----

la società INE FICURINA S.R.L. con sede legale in Bolzano piazza Walther Von Vogelweide 8 partita IVA 16311551002 iscritta al n. BZ-238099 R.E.A. presso la camera di Commercio di Bolzano in persona dell'amministratore BRAGHIERI Roberto Walter, nato a Winterthur (Svizzera) il 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede della Società (di seguito "Promissario Superficiario");-----

Il Promittente Costituente ed il Promissario Superficiario singolarmente anche la "Parte" e congiuntamente le "Parti". ---

-----**PREMESSE**-----

**I.** Il Promittente Costituente è proprietario a pieno titolo di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa ettari otto are sessantotto e centiare quarantotto (Ha 8.68.48);-----

**II.** Il Promissario Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo. -----

**III.** Per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete

Registrato a Catania  
Serie 1T n. 21314  
del 14-6-2023

TERNAS.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729-----

IV. Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente intende promettere di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, intende promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.-----

V. Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e stipulano quanto segue.-----

**1. PREMESSE**-----

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.-----

**2. OGGETTO DEL CONTRATTO**-----

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, un diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile (il "Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto sul terreno di sua proprietà situato nel Comune di Ramacca di Ha 8.68.48 (ettari otto aree sessantotto e centiare quarantotto) le cui intestazioni catastali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari riportato al Catasto Terreni al foglio 7 particelle-----

-- 23 di Ha 3.99.92 R.D. euro 30,98 R.A. euro 12,39-----

-- 24 di Ha 4.68.56 R.D. euro 36,30 R.A. euro 14,52-----

confinante con proprietà di terzi da più lati, pervenuto per successione a Mazzullo Salvatore deceduto a Castel di Iudica il 7 maggio 2008 (den. succ. n. 17 Vol. 841) (di seguito il "Terreno ").-----

Per una più precisa identificazione del Terreno sul quale insisterà il Diritto di Superficie, le Parti allegano al presente Contratto la planimetria dello stesso Terreno, sottoscritta dalle Parti sotto la lettera "A" fermo restando la facoltà del Promissario Superficiario, di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo (come in seguito definito), di costituire il Diritto di Superficie su una porzione soltanto del Terreno, il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.-----

Il Terreno ha la seguente destinazione d'uso catastale: agricolo come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 6 giugno 2023 dal Comune di Ramacca-- che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" ed in ordine al quale il Promittente Costituente dichiara di non essere ad oggi intervenute variazioni alle prescrizioni dallo stesso risultanti.-----

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo. -----  
Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.-----  
Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:-----  
a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;-----  
b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;-----  
c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di

eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;-----

d)cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.-----

Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non aedificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire a favore del Terreno e su tutte le residue aree di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.-----

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo (come infra definito), nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.-----

Con la stipula del presente Contratto ma subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività e la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente e con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie e le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù. -----

### **3. DURATA**-----

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata"). -----

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di

una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria.-----

Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. -----

Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo.-----

In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.-----

#### **4. CORRISPETTIVO** -----

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù per l'intera Durata di 30 anni sarà pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del

Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario. -----

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:-----

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico. -----

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata. -----

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico; --

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ad ettaro, pari ad euro 21.712,00 (ventunomilasettecentododici/00), del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.-----

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.-----

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento. -----

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento,

il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.-----

A titolo di caparra confirmatoria il promissario superficiario ha corrisposto mediante bonifico bancario disposto sulla Banca Intesa SanPaolo in favore di MAZZULLO Vito in data 6 giugno 2023 la somma di euro 2.100,00 (duemilacento/00) CRO 0306927156227409480502005020IT.-----

#### **5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO-----**

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre la data del di ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.: -----

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative: -----

- alle prove geologiche;-----
- all'assenza di vincoli di varia natura;-----
- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;-----
- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico;-----

insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché -----

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si

intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali;

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale;

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente

Contratto si intenderà risolto e sciolto. -----

**6. IL CONTRATTO DEFINITIVO** -----

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della Comunicazione di Avveramento.-----

Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto, il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario. ----

Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.-----

Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario. -----

Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire

l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.-----

**7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO-----**

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente.-----

L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.-----

**8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTEnte COSTITUENTE -----**

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti. -----

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre

l'irraggiamento solare sul Terreno. -----  
Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. -----

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.-----

**9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO**-----

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente. -----

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato. -----

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno. -----

**10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE**-----

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:-----

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;-----

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in

corso;-----

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;-----

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;-----

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;-----

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;-----

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.-----

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.-----

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.-----

#### **11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI** -----

a) Rimedi per il Promittente Costituente -----

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo 4 a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile. -----

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.-----

b) Rimedi per il Promissario Superficiario -----  
Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:  
i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente; -----  
ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente -----  
iii) risolvere il presente Contratto. -----  
Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno. -----

**12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO -----**

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. -----

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico. -----

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo,

di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.

### **13. COSTI, IMPOSTE, TASSE**

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta.

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.

### **14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario.

### **15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE**

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

### **16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI**

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del

presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. -----

2. Diritto di prelazione.-----

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.-----

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. -----

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si

impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.-----

Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino alla sua scadenza.-----

**17. CESSIONE DEL CONTRATTO.**-----

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.-----

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.-----

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.-----

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo

scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso incondizionato.

#### **18. COMUNICAZIONI**

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:

Per il Promittente Costituente come in comparizione

Responsabile di riferimento per il Promissario Superficiario:

BRAGHIERI Roberto Walter

Piazza Sant'Anastasia 7

00186 Roma

Tel. N.366/4906146, mail: braghieri@ilos-energy.com

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter

#### **19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

Al presente Contratto si applica il diritto italiano. Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia, esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle regole relative alla competenza del foro speciale del luogo dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di Catania

#### **20. DISPOSIZIONI FINALI**

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso) sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e due le Parti.

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o del diritto eliminati.

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo 2

Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione all'oggetto specificato al precedente Articolo 2.

Allegati. Gli allegati al presente Contratto formano parte integrante e sostanziale dello stesso, purché debitamente sottoscritti da entrambe le Parti.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente gli Articoli 5 (Condizioni), 6 (Contratto Definitivo), 8 (Ulteriori obbligazioni del Promittente Costituente), 10 (Dichiarazioni e garanzie), 11 (Inadempimento delle Parti - rimedi), 12 (Proprietà dell'Impianto Fotovoltaico), 13 (Costi e tasse), 14 (Trascrizione del Contratto), 19 (Legge applicabile e foro competente) del presente Contratto

Catania, 7 giugno 2023

RUSSO Stefana

MAZZULLO Benedetta

MAZZULLO Vito Benedetto

MAZZULLO Angela

MAZZULLO Carmelo

BRAGHIERI Roberto Walter

N. 2849 del Repertorio

N. 2373 di raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

In Catania e nel mio studio in questa via Firenze, 8, il giorno sette del mese di giugno duemilaventitrè io dr. Rachele REINA Notaio in Catania ed iscritta nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catania e Caltagirone

TESTO

che i richiedenti stessi signori

- RUSSO Stefana, nata a Castel Di Iudica il 27 novembre 1942, ed ivi residente in Via Ferrara n. 18,

- MAZZULLO Benedetta, nata a Catania il 6 maggio 1966, residente in Castel Di Iudica, Via Generale Cascino n. 3

- MAZZULLO Vito Benedetto, nato a Castel Di Iudica il 3 gennaio 1969, ed ivi residente in Via Ferrara n. 13,

- MAZZULLO Angela, nata a Castel Di Iudica il 28 marzo 1970, ed ivi residente in Via Generale Cascino n. 4

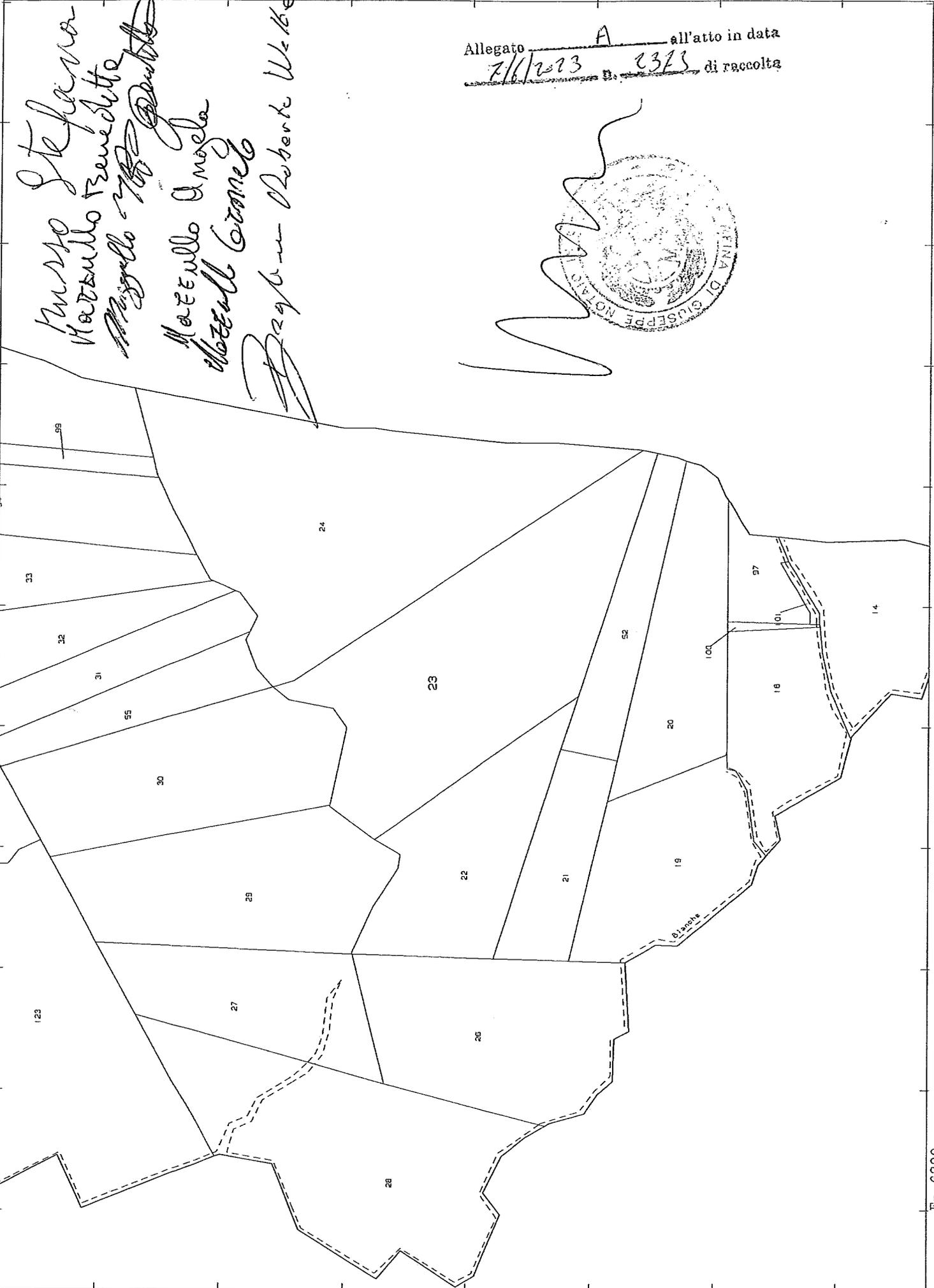
- MAZZULLO Carmelo, nato a Castel Di Iudica il 23 luglio 1975, ed ivi residente in Contrada Mandre Bianche s.n,

- BRAGHIERI Roberto Walter, nato a Winterthur (Svizzera) il 17 ottobre 1962, quale amministratore della società INE FICURINA S.R.L. con sede legale in Bolzano piazza Walther Von Vogelweide 8 partita IVA 16311551002 ove è domiciliato per la carica delle cui identità personale, qualità e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro firme in calce alla scrittura che precede ed a margine dei fogli intermedi

Le dichiarazioni relative al prezzo e alla regolarità urbanistica, rese nella presente scrittura sono state effettuate in mia presenza, dalle parti dichiaranti da me previamente ammonite sulle conseguenze derivanti da mendaci dichiarazioni ai sensi del D.P.R.445/2000.

La presente scrittura è stata da me Notaio letta alle parti

che la approvano e la sottoscrivono alle ore ventuno-----  
-----Dr. Rachele REINA, Notaio-----



N=5400

E=-6300

1 Particella: 23

Allegato

7/6/2023

n. 2372

all'atto in data

di raccolta

# COMUNE DI RAMACCA

Città Metropolitana di Catania

## IV^ AREA GESTIONE TERRITORIO

VII^ U.O. Condono Edilizio

Certificato di destinazione urbanistica

N. 137/2023

### Il Responsabile della IV^ Area Gestione Territorio

Vista la richiesta presentata in data 06/06/2023, prot. n. 11038 dalla Sig.ra Costanzo Consuelo nata a Catania il 23/03/1986, residente a Ramacca, in via Pacini n. 3;

Visto il Decreto Dir. n. 527 del 23/07/2002 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica, con il quale viene approvato il P.R.G. i cui vincoli preordinati all'espropriazione risultano decaduti;

Visto il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Assessorato Territorio e Ambiente;

Vista l'attestazione di versamento di €. 90,00 del 06/06/2023 (diritti di segreteria);

Visto l'art. 30 del D.L. 380/2001;

Visto l'art. 39 della Legge Regionale 19/72;

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la determina dirigenziale n. 134 del 30/03/2023 di conferimento incarico di responsabile della VII° Unità Operativa, al Geom. Paglia Vincenzo;

Vista la determinazione del Sindaco n. 8 del 05/06/2023 di proroga Conferimento Incarico di Elevata Qualificazione, al Dott. Ing. Salvatore Consoli;

Allegato

7/6/2023

all'atto in data

n. 2373

di raccolta

## CERTIFICA

Che la particella n. 58 del foglio 35, le particelle nn. 23 e 24 del foglio 7 e le particelle nn. 61 - 167 e 168 del foglio 31, di questo Comune ricadono:

- In zona "E" area Agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc./mq.;
- Le particelle tutte, ricadono in area di recupero sottoposte a vincolo "Idro-geologico" (R.D. 30/12/23 n. 3267);
- La particella, n. 168 del foglio 31, ricade per la parte ricadente in prossimità del Vallone "Mandre Bianche", è sottoposta al rispetto di inedificabilità per una distanza di 20,00 mt. da ogni lato, rispetto all'asse dell'alveo naturale. (Art.25 comma 5 norme tecniche di attuazione del P.R.G.);
- Inoltre le particelle sopra citate, ricadono in area con terreno a pericolosità geologica, "Media", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1:10.000).
- Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'interessato in carta resa legale per uso ove la legge prescrive il bollo.

Esso conserva validità di un anno dalla data di rilascio, salvo varianti al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i. " Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Di dare atto che non sussistono in capo all'Istruttore Tecnico, Geom. Domenico Tripolone, in capo al responsabile della VII° Unità Operativa Geom. Vincenzo Paglia ed in capo al responsabile dell'Area Ing. Consoli salvatore, elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi come contemplato dall'art. 6 bis della legge n.241/1990 e ss.mm. ii.;

Dalla Residenza Municipale, Li 06/06/2023

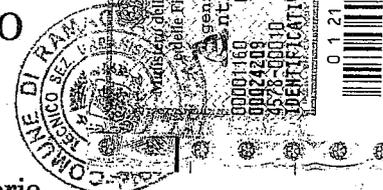
ISTRUTTORE TECNICO

Geom. Domenico Tripolone

Il Responsabile  
della VII^ Unità Operativa  
Geom. Paglia Vincenzo



IL RESPONSABILE  
DELLA IV^ AREA GESTIONE TERRITORIO  
Ing. Salvatore Consoli

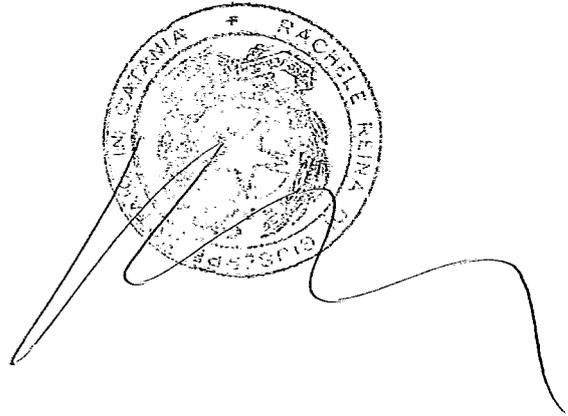


N. 2848 del repertorio

REPUBBLICA - ITALIANA

Copia fotostatica conforme all'allegato "B" alla scrittura  
privata autenticata nelle firme da me Notaio in data 7 giugno  
2023 Rep. n.2847/2372-----

La presente consta di un foglio scritto su una facciata.  
Catania, sette giugno duemilaventitre.-----







Dr. Rachele Reina  
Notaio

---CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI SUPERFICIE E DI---  
-----SERVITÙ PREDIALI SOTTOPOSTO A CONDIZIONE-----

----- (di seguito anche il "Contratto")-----

Con la presente scrittura privata da conservarsi tra gli originali del Notaio che ne autenticherà le firme tra-----

I signori:-----

- TURRISI Giuseppe, nato a Raddusa il 24 marzo 1950, ed ivi residente in Via Settembrini n. 19, codice fiscale: TRR GPP 50C24 H154J coniugato in regime di comunione legale dei beni;--

- TURRISI Angela, nata a Raddusa il 28 marzo 1958, ed ivi residente in Via Settembrini n. 19, codice fiscale: TRR NGL 58C68 H154U coniugata in regime di comunione legale dei beni;--

- TURRISI Sebastiano, nato a Catania il 22 ottobre 1990, residente in Raddusa, Via Tenente Marino n.3, codice fiscale: TRR SST 90R22 C351I libero da vincoli matrimoniali -----

(di seguito "Promittente Costituente") -----

-----  
**E**

la società INE FICURINA S.R.L. con sede legale in Bolzano piazza Walther Von Vogelweide 8 partita IVA 16311551002 iscritta al n. BZ-238099 R.E.A. presso la camera di Commercio di Bolzano in persona dell'amministratore BRAGHIERI Roberto Walter, nato a Winterthur (Svizzera) il 17 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede della Società (di seguito "Promissario Superficiario");-----

Il Promittente Costituente ed il Promissario Superficiario singolarmente anche la "Parte" e congiuntamente le "Parti". ---

-----  
**PREMESSE**

**I.** Il Promittente Costituente è proprietario a pieno titolo di un terreno situato nel Comune di Ramacca (Provincia di Catania), per una superficie complessiva di circa ettari venti are quarantasette e centiare sessantacinque Ha 20.47.65);-----

**II.** Il Promissario Superficiario è interessato all'acquisto di un diritto di superficie sul terreno succitato al solo scopo di destinare lo stesso alla costruzione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in conformità alle condizioni previste dalla vigente normativa applicabile in materia (l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltico e/o di protopascolo. -----

**III.** Per l'Impianto Fotovoltaico, il gestore di rete TERNA S.p.a. ha rilasciato la soluzione di connessione n.202002729---

**IV.** Subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente contratto, il Promittente Costituente intende promettere di costituire in favore del Promissario Superficiario, che, intende promettere di acquistare, un diritto di superficie e delle servitù sul terreno come di seguito meglio descritto.-----

**V.** Le Parti quindi, in reciproco accordo, con la sottoscrizione del presente Contratto convengono e stipulano quanto segue.-----

Registrato a Catania  
Serie 1T n. 21313  
del 14-6-2023

**1. PREMESSE**-----

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e vincolante del presente Contratto.-----

**2. OGGETTO DEL CONTRATTO**-----

Con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Superficiario, che promette di acquistare per sé o per persona, società o ente da nominare al momento della stipula del contratto definitivo, un diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell'art. 952 e ss. Codice Civile (il "Diritto di Superficie") l'Impianto Fotovoltaico (come in seguito definito) comprensivo delle relative opere accessorie al di sopra ed al di sotto sul terreno di sua proprietà situato nel Comune di Ramacca le cui intestazioni catastali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari riportato al Catasto Terreni al foglio 35 particella 58 di Ha 20.47.65 R.D. euro 370,13 R.A. euro 126,90, confinante con proprietà di terzi da più lati, su una superficie di Ha.08.30.00 (ettari otto e are trenta e centiare zero); pervenuto per successione a Turrisi Sebastiano deceduto a Raddusa il 22 dicembre 1979 (den. succ. n.78 Vol.468) regolata da testamento pubblicato con verbale dell'Archivio Notarile di Catania in data 27 marzo 1981 reg.to al n. 6213 e atti ai rogiti del Notaio Maria Caterina Agosta da Catania in data 3 maggio 2007 reg.to al n. 5821 ed in data 16 dicembre 2011 reg.to al n. 1102 -----  
(di seguito il "Terreno").-----

Per una più precisa identificazione del Terreno sul quale insisterà il Diritto di Superficie, le Parti allegano al presente Contratto la planimetria dello stesso Terreno, sottoscritta dalle Parti sotto la lettera "A" fermo restando la facoltà del Promissario Superficiario, di richiedere al Promittente Costituente, in sede di stipula del Contratto Definitivo (come in seguito definito), di costituire il Diritto di Superficie su una porzione soltanto del Terreno, il tutto secondo quanto risulterà dalle Verifiche Tecniche e sarà determinato unilateralmente dal Promissario Superficiario.-----

Il Terreno ha la seguente destinazione d'uso catastale: agricolo come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 6 giugno 2023 dal Comune di Ramacca che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" ed in ordine al quale il Promittente Costituente dichiara di non essere ad oggi intervenute variazioni alle prescrizioni dallo stesso risultanti.-----

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario intenderà acquistare il Diritto di Superficie sul Terreno solo ed esclusivamente per la costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei necessari supporti in cemento o altro materiale

idoneo, da moduli fotovoltaici, da un apposito edificio ovvero un container adeguato per l'installazione degli invertitori e dei trasformatori, nonché da ogni ulteriore installazione che risulterà necessaria per il corretto e completo funzionamento dell'impianto (insieme definito come l'"Impianto Fotovoltaico"), con facoltà del Promissario Superficiario di svolgere attività di agrovoltaiico e/o di protopascolo. -----  
Al fine di consentire la realizzazione della connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica secondo la soluzione tecnica di connessione dell'Impianto Fotovoltaico predisposta dal gestore di rete competente e consentire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico ed alle relative opere di connessione, il Promittente Costituente si impegna altresì sin d'ora a costituire, in favore dell'Impianto Fotovoltaico, una o più servitù perpetue ed inamovibili di passaggio e di posa di elettrodotto in cavo interrato o aereo sul Terreno nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Servitù"). Il Promittente Costituente espressamente riconosce il diritto del Promissario Superficiario di identificare con precisione le aree su cui potranno insistere le Servitù di cui al presente articolo nonché il percorso delle stesse, e si impegna a sottoscrivere ogni atto necessario alla trascrizione delle servitù nei Registri Immobiliari.-----  
Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto del Promissario Superficiario di:-----  
a) far accedere al Terreno ed ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Costituente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;-----  
b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Fotovoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà del Promissario Superficiario e/o del gestore di rete localmente competente;-----  
c) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Superficiario, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto;-----  
d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente.-----  
Fanno parte delle succitate Servitù anche una servitù non aedificandi che il Promittente Costituente si impegna altresì a costituire a favore del Terreno e su tutte le residue aree

di sua proprietà limitrofe al Terreno, consistente nell'obbligo di non effettuare e di non elevare sopra dette aree alcuna costruzione o manufatto e nell'obbligo di non piantare alcun albero.-----

Il Terreno sarà consegnato al Promissario Superficiario, il quale verrà dunque immesso nel possesso del Terreno, alla data di stipula del Contratto Definitivo (come infra definito), nello stato attuale di manutenzione alla data di sottoscrizione del presente Contratto.-----

Con la stipula del presente Contratto ma subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento (come infra definita), il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per il compimento di tutte le attività e la sottoscrizione di tutti gli atti, anche in nome e per conto del Promittente Costituente e con facoltà di subdelega e con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, necessari o anche soltanto opportuni per il frazionamento e l'accatastamento del Terreno al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico e sui cui costituire il Diritto di Superficie e le Servitù e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione a tali adempimenti, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta ai fini della costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù. -----

### **3. DURATA**-----

Il Diritto di Superficie e le Servitù vengono costituite dal Promittente Costituente in favore del Promissario Superficiario per una durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo (la "Durata"). -----

Il Promittente Costituente conferirà al Promissario Superficiario una opzione per estendere per due volte la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù per rispettivamente ulteriori 5 (cinque) anni, da esercitarsi entro 30 giorni dalla applicabile data di scadenza della Durata (la prima opzione quindi allo scadere dei 30 anni e la seconda opzione allo scadere dei 35 anni) mediante invio di una raccomandata a/r oppure comunicazione consegnata a mani, impegnandosi sin d'ora il Promittente Costituente a stipulare entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione tutti gli atti, anche dinanzi ad un Notaio, necessari per rendere efficace ed opponibile a terzi l'estensione della Durata. Il Corrispettivo dovuto per il periodo di estensione della Durata sarà calcolato applicando

l'ultima rata corrisposta dal Promissario Superficiario per l'ultimo anno di Durata originaria a ciascun anno della Durata prorogata, fermo restando l'applicazione della maggiorazione ISTAT-FOI come prevista durante la Durata originaria.-----

Al termine della Durata, come eventualmente prorogata ai sensi del capoverso che precede, il Promissario Superficiario si obbliga a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nel normale stato di conservazione e manutenzione, comunque libero e vuoto da persone e cose di proprietà del Promissario Superficiario, questo anche tenuto conto della specifica destinazione d'uso del Terreno come specificata al precedente Articolo del presente Contratto. -----

Resta inteso tra le Parti che il Promissario Superficiario potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal Contratto Definitivo e rinunciare al Diritto di Superficie ed alle Servitù tramite invio di una comunicazione al Promittente Costituente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace ed il Contratto Definitivo pertanto risolto. In tal caso, il Promittente Costituente avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto a titolo di Corrispettivo per l'anno di Durata in cui interverrà il recesso mentre non avrà diritto a ricevere dal Promissario Superficiario alcun altro importo a qualsivoglia titolo.-----

In caso di scioglimento o di invalidazione o di sopravvenuta efficacia del Contratto Definitivo per qualsivoglia causa, ivi compresa la naturale scadenza dello stesso o l'avveramento di condizioni risolutive, qualunque installazione, impianto, macchinario, pannello, supporto etc. inerente all'Impianto Fotovoltaico presente sul Terreno resta di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario, il quale avrà il diritto/obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. La presente clausola deve intendersi quale espressa deroga e rinuncia da parte del Promittente Costituente al diritto di accessione ai sensi e per gli effetti degli articoli 934 e seguenti del Codice Civile.-----

#### **4. CORRISPETTIVO** -----

Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù sarà pari ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per ciascun ettaro del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (di seguito il "Corrispettivo"). L'esatto ammontare del Corrispettivo sarà quindi calcolato e determinato in sede di stipula del Contratto Definitivo sulla base della effettiva estensione della porzione di Terreno su cui insisterà il Diritto di Superficie, come sarà determinata dal Promissario Superficiario. -----

Il Corrispettivo sarà corrisposto dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente nel rispetto dei seguenti termini e con le seguenti modalità:-----

a) Al ricevimento della soluzione tecnica da parte di ENEL, con l'accettazione della stessa da parte del Promissario Superficiario, il Promissario Superficiario corrisponderà un anticipo pari al 10% della somma pattuita ad ettaro a titolo di corrispettivo in favore del Promittente Costituente per l'obbligazione - in essere fino alla data di stipula del Contratto Definitivo - di non vendere a terzi il Terreno né di costituire sullo stesso alcun diritto reale od obbligatorio che possa in qualunque modo impedire o anche solo limitare la realizzazione e la successiva gestione dell'Impianto Fotovoltaico.-----

Resta inteso tra le Parti che con la stipula del Contratto Definitivo tale importo sarà imputato a titolo di acconto sulla Rata Annuale del Corrispettivo dovute dal Promissario Superficiario per il primo anno di Durata.-----

Per converso, in caso di mancato avveramento delle Condizioni previste nel successivo e conseguente mancata stipula del Contratto Definitivo, tale importo sarà definitivamente trattenuto dal Promittente Costituente anche a titolo di corrispettivo dovuto dal Promissario Superficiario per l'espletamento, sul Terreno, di tutte le attività di sviluppo propedeutiche alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico; --

b) il Corrispettivo sarà versato dal Promissario Superficiario in favore del Promittente Costituente in una rata annuale anticipata di pari importo, ovvero di euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) ad ettaro, pari ad euro 29.050,00 (ventinovemilacinquanta/00), del Terreno su cui effettivamente sarà costituito il Diritto di Superficie (la "Rata Annuale"), la prima entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo per la costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù e le successive con cadenza annuale da tale data per tutta la Durata.-----

Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno eseguiti dal Promissario Superficiario mediante bonifico bancario in favore di un conto corrente intestato al Promittente Costituente e le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.-----

A partire dal secondo anno della Durata, le Rate Annuali saranno incrementate di anno in anno applicando a ciascuna Rata Annuale, un incremento pari al relativo indice ISTAT-FOI disponibile per l'anno di riferimento.-----

A garanzia dell'adempimento dei propri obblighi di pagamento, il Promissario Superficiario consegnerà al Promittente Costituente, entro due mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, una idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, escutibile a prima richiesta e con condizioni in linea con le migliori prassi di mercato avente un importo pari a una Rata Annuale.-----

A titolo di caparra confirmatoria il promissario superficiario ha corrisposto mediante bonifico bancario disposto sulla Banca

Intesa SanPaolo in favore di TURRISI Giuseppe in data 6 giugno 2023 la somma di euro 2.600,00 (duemilaseicento/00) CRO 0306927156129707480502005020IT. -----

**5. CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO**-----

Le Parti espressamente convengono che l'obbligo delle Parti di addivenire alla stipula del Contratto Definitivo (il "Contratto Definitivo" o "Definitivo") è condizionato all'avveramento, entro e non oltre la data del di ventiquattro mesi dalla data di stipula (di seguito il "Termine Ultimo"), di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni"), con particolare riferimento, quale condizione necessaria, al rilascio dell'A.U.: -----

a) esito positivo di tutte le verifiche tecniche relative alla fattibilità della costruzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno da parte del Promissario Superficiario, ed in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, quelle relative: -----

- alle prove geologiche;-----

- all'assenza di vincoli di varia natura;-----

- all'individuazione del punto di connessione soddisfacente per le esigenze del Promissario Superficiario;-----

- alla preparazione di un report preliminare di prefattibilità dell'Impianto Fotovoltaico;-----

insomma di tutte le prove tecniche necessarie per stabilire con certezza che l'Impianto Fotovoltaico sia realizzabile sul Terreno (insieme le "Verifiche Tecniche") e che vi siano i presupposti tecnici, giuridici e commerciali per la connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale. In caso di esito negativo delle Verifiche Tecniche, il presente Contratto si intenderà comunque risolto. Sarà onere del Promissario Superficiario comunicare l'esito negativo delle Verifiche Tecniche e/o della connettività dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale al Promittente Costituente entro il Termine Ultimo, là dove, in mancanza, le stesse si presumeranno di esito positivo e la condizione verificata; nonché -----

b) ottenimento dell'autorizzazione unica (AU) alla costruzione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Decreto Legislativo n. 387/2003, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. A tal fine le Parti convengono che la presente condizioni si intenderà avverata quando l'autorizzazione unica sarà divenuta valida, efficace e non impugnabile, ossia quando saranno trascorsi 120 giorni dalla pubblicazione per estratto dell'autorizzazione unica sulla Gazzetta Ufficiale senza che siano intervenuti ricorsi amministrativi e/o giurisdizionali; -----

c) rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario alla costruzione, allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed

esercizio dell'Impianto Fotovoltaico ove dovesse occorrere, ivi inclusi gli eventuali atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti alla costituzione di tutte le servitù di passaggio ed elettrodotto necessarie all'allacciamento dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica nazionale; -----

d) rilascio da parte del Comune di Ramacca di un certificato di destinazione urbanistica relativo al Terreno che dovrà essere valido alla data di stipula del Contratto Definitivo e dal quale non dovranno risultare ostacoli o impedimenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico;-----

e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore del Promissario Superficiario e/o di soggetto giuridico dallo stesso nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione e connessione dell'Impianto Fotovoltaico.-----

Intervenuto l'avveramento delle Condizioni, il Promissario Superficiario ne darà notizia al Promittente Costituente mediante invio di raccomandata a/r (la "Comunicazione di Avveramento").-----

Il Termine Ultimo può essere prorogato per ulteriori 6 (sei) mesi, esclusivamente dal Promissario Superficiario a suo insindacabile giudizio, dietro pagamento al Promittente Costituente di un anticipo del 5% avente il medesimo titolo di cui al secondo comma, lettera a) dell'articolo 4 che precede. A scanso di equivoci, le Parti si danno reciprocamente atto che, ove venisse stipulato il Contratto Definitivo, tale importo non sarà imputato ad acconto a quanto dovuto dal Promissario Superficiario a titolo di Rata Annuale del Corrispettivo.-----

Le Parti convengono che le Condizioni sono state poste nell'interesse esclusivo del Promissario Superficiario, che potrà rinunciare unilateralmente ad una o più delle suddette Condizioni con comunicazione scritta al Promittente Costituente entro la data del Termine Ultimo (come eventualmente prorogato ai sensi del capoverso che precede).---

A scanso di equivoci, le Parti espressamente convengono che qualora, salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario, l'avveramento delle Condizioni non dovesse intervenire entro il Termine Ultimo (come eventualmente prorogato dal Promissario Superficiario), il presente Contratto si intenderà risolto e sciolto.-----

## **6. IL CONTRATTO DEFINITIVO -----**

Il Diritto di Superficie e le Servitù saranno costituite con il Contratto Definitivo che conterrà e replicherà le disposizioni di cui al presente Contratto (salvo quelle non applicabili) e che sarà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario non prima di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Promittente Costituente, della

Comunicazione di Avveramento.-----  
Qualora il Promittente Costituente non dovesse procedere, entro il termine di cui al capoverso che precede, alla stipula del Contratto Definitivo, potrà provvedervi direttamente il Promissario Superficiario anche in nome e per conto del Promittente Costituente. A tal fine, con la stipula del presente Contratto , il Promittente Costituente conferisce al Promissario Superficiario procura irrevocabile per costituire il Diritto di Superficie e le Servitù sul Terreno e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente subordinatamente alla emissione, da parte del Promissario Superficiario, della Comunicazione di Avveramento, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, e provvedere a quant'altro necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto, il tutto con promessa di rato e valido e senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso che si intende sin d'ora rilasciato (la "Procura per la Stipula"). La Procura per la Stipula ed il relativo mandato a porre in essere quanto necessario per portare in esecuzione quanto previsto nel presente Contratto ai fini della stipula del Contratto Definitivo si intendono conferiti anche nell'interesse del Promissario Superficiario e sono, pertanto, irrevocabili. Il Promittente Costituente si impegna altresì, a semplice richiesta del Promissario Superficiario, a replicare le disposizioni di cui alla Procura per la Stipula in un atto separato da stipularsi con scrittura privata autenticata dinanzi ad un Notaio scelto dal Promissario Superficiario. ----  
Tutti i diritti e gli oneri relativi al Terreno faranno capo al Promissario Superficiario a decorrere dal Contratto Definitivo.-----  
Tutte le spese, i costi e gli oneri relativi alla stipula del Contratto Definitivo, per l'imposta di registro, le spese ipotecarie e catastali saranno interamente a carico del Promissario Superficiario. -----  
Con riferimento al Contratto Definitivo, le Parti altresì convengono sin d'ora che lo stesso conterrà una condizione risolutiva qualora si verifichi l'impugnazione, revoca, sospensione, anche temporanea, decadenza, o comunque perdita di efficacia, per qualsiasi ragione dell'Autorizzazione Unica, ovvero di una o tutte le autorizzazioni necessarie a gestire l'Impianto Fotovoltaico. In tal caso, le Parti espressamente convengono che al Promittente Costituente non sarà dovuto alcun indennizzo o risarcimento oltre il pagamento della quota parte del Corrispettivo dovuto per il mese in cui il Promissario Superficiario avrà dichiarato al Promittente Costituente l'avveramento di tale condizione risolutiva, fatto salvo rinuncia da parte del Promissario Superficiario.-----  
**7. ACCESSO AL TERRENO - IMMISSIONE NEL POSSESSO-----**

Le Parti espressamente convengono che, con la sottoscrizione del presente Contratto il Promittente Costituente garantirà al Promissario Superficiario, previo preavviso di almeno 7 giorni, libero accesso al Terreno, perché questi svolga tutte le indagini, verifiche, analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico mentre il medesimo Promissario Superficiario non potrà, prima dell'avveramento delle Condizioni, realizzare o costruire sul Terreno alcuna opera permanente. -----

L'esercizio di tale facoltà non costituisce tuttavia, immissione formale nel possesso del Terreno, che avverrà esclusivamente alla data di stipula del Contratto Definitivo. Sino alla stipula del Contratto Definitivo e fermo restando i divieti di cui all'articolo 8 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio di tutte le attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.-----

**8. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE -----**

Il Promittente Costituente si obbliga, in pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) a non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale in ordine al Terreno ed, in generale, a non compiere atti che siano suscettibili di diminuire il valore del Terreno e/o a condizionare e/o limitare la realizzazione e/o l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti. -----

In pendenza del presente Contratto e per tutta la Durata del Diritto di Superficie e delle Servitù (come eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del presente Contratto) il Promittente Costituente non potrà erigere sul Terreno o su altre porzioni immobiliari di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi al medesimo alcuna opera, manufatto o installazione che possa compromettere od ostacolare o anche soltanto rendere più gravosa la costruzione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico o che possa ridurre l'irraggiamento solare sul Terreno. -----

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare e cedere il Terreno in buono stato di manutenzione ed esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario descritta nelle Premesse ed all'Articolo 5 del presente Contratto. -----

Il Promittente Costituente si impegna sin d'ora a rilasciare

al Promissario Superficiario e quindi a sottoscrivere qualsiasi dichiarazione venisse richiesta al medesimo da parte delle pubbliche autorità che dovranno rilasciare le autorizzazioni, permessi e convenzioni di cui all'articolo 5 che precede, ed in cui si confermi la disponibilità del Terreno in favore del Promissario Superficiario per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, rilasciando altresì procura irrevocabile al Promissario Superficiario affinché il medesimo possa, in nome e per conto del Promittente Costituente, compiere tutte le attività necessarie.-----

**9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL SUPERFICIARIO-----**

Il Promissario Superficiario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere necessarie (ad esclusione di eventuali bonifiche ambientali sopra previste), e comunque accessorie, al fine di rendere il Terreno idoneo all'uso specifico previsto dal presente Contratto. Tutte le opere eseguite dal Promissario Superficiario dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa italiana vigente e con esonero da ogni e qualsivoglia responsabilità del Promittente Costituente. -----

Il Promissario Superficiario si obbliga a adottare tutti gli accorgimenti necessari per non recare danno al Terreno nel corso della esecuzione delle opere, anche accessorie, comunque manlevando il Promittente Costituente da ogni responsabilità per eventuali danni che a chiunque possano derivare dall'utilizzo del Terreno e dell'Impianto Fotovoltaico su di esso realizzato. -----

Il Promissario Superficiario si obbliga altresì a eseguire a sua cura e spese, oltre alle minute e piccole riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., anche tutte le manutenzioni di ogni genere e riparazioni definibili di ordinaria e straordinaria amministrazione e dipendenti da deterioramenti prodotti dall'utilizzo del Terreno. -----

**10. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE-----**

Il Promittente Costituente espressamente riconosce, dichiara e garantisce:-----

- che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, come anche l'integrale possesso e la disponibilità, e che lo stesso Terreno è libero da persone e cose;-----

- che il Terreno è libero da pesi, vincoli o gravami, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ivi compresi eventuali usi civici, ed anche da procedimenti giudiziari in corso;-----

- che il Terreno è in buono stato di manutenzione e esente da vizi, ivi inclusi in modo particolare quelli che potrebbero impedire, o comunque anche solo ridurre, l'attività tipica del Promissario Superficiario, mantenendo pertanto il Terreno in condizioni tali da garantire tale attività;-----

- che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in

materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risulta conforme alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;-----

- di non aver eseguito sul Terreno opere non autorizzate o contrastanti con la normativa, anche urbanistica, vigente;-----

- che non sussistono limitazioni di stato civile alla costituzione dei diritti oggetto del presente Contratto;-----

- che sul Terreno non vi sono sopralluoghi boschivi che sono stati distrutti dal fuoco.-----

Tutte le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovranno essere vere alla data di sottoscrizione del presente Contratto nonché alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.-----

Nel caso in cui, in un qualsiasi momento, una o più delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Promittente Costituente dovesse rilevarsi inesatta, incompleta o non veritiera, il Promissario Superficiario potrà risolvere il presente Contratto e/o il Contratto Definitivo e richiedere il risarcimento del danno.-----

#### **11. INADEMPIMENTO DELLE PARTI - RIMEDI -----**

a) Rimedi per il Promittente Costituente -----

Qualora il Promissario Superficiario, nonostante l'avveramento delle Condizioni ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promittente Costituente avrà diritto a risolvere il Contratto e trattenere quanto pagato ai sensi dell'articolo 4 a) dal Promissario Superficiario, rinunciando sin d'ora ed in via irrevocabile all'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile. -----

Qualora il Promissario Superficiario dovesse ritardare il pagamento di una Rata Annuale per un periodo di oltre 120 giorni dalla relativa scadenza di pagamento, il Promittente Costituente potrà risolvere il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1454 del Codice Civile mediante comunicazione scritta intimando al Promissario Superficiario di adempiere entro 30 (trenta) giorni.-----

b) Rimedi per il Promissario Superficiario -----

Qualora il Promittente Costituente, nonostante l'avveramento delle Condizioni (salvo rinuncia del Promissario Superficiario) ed il rilascio della Comunicazione di Avveramento, il Promittente Costituente non dovesse procedere con la stipula del Contratto Definitivo entro la data prevista a tal fine all'articolo 6 del presente Contratto, il Promissario Superficiario potrà, a suo insindacabile giudizio:-----

i) avvalersi della Procura per la Stipula e quindi stipulare il Contratto Definitivo in nome e per conto del Promittente Costituente; -----

ii) avvalersi del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex articolo 2932 Codice Civile; ovvero, alternativamente -----

iii) risolvere il presente Contratto. -----

Qualora il Promissario Superficiario esercitasse il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi del presente Articolo, lo stesso avrà diritto alla restituzione del doppio di quanto già corrisposto al Promittente Costituente a titolo di acconto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno. -----

## **12. PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO**-----

Con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti convengono che l'Impianto Fotovoltaico, comprensivo di tutte le sue parti costitutive quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: i pannelli fotovoltaici, i sostegni, i cavi, sia interrati che esterni, gli invertitori e i trasformatori, la recinzione, le sottostazioni, l'impianto di video sorveglianza, se previsto, e quanto altro facente parte dell'Impianto Fotovoltaico medesimo, sono e rimarranno di proprietà esclusiva del Promissario Superficiario. -----

Inoltre, con la sottoscrizione del presente Contratto, ed anche espressamente derogando a quanto previsto dagli articoli 934 e seguenti, 953, 954, 1592 e 1953 c.c., il Promittente Costituente rinuncia, ora per allora, al diritto di accessione, anche alla scadenza del Contratto Definitivo ovvero in caso di rinuncia/recesso, per il periodo necessario a rimuovere tutti i beni e le opere di proprietà del Promissario Superficiario, nonché l'eventuale diritto di ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico; fatta salva la facoltà del Promissario Superficiario di offrire ai Proprietari/Superficiario l'acquisto dell'Impianto Fotovoltaico. -----

Il Promissario Superficiario pertanto, al termine del rapporto contrattuale e per un periodo di 5 (cinque) mesi successivi a tale termine, anche qualora questo dovesse giungere anticipatamente rispetto al termine previsto dall'Articolo 3 del presente Contratto, avrà il diritto, oltre che l'obbligo, di smontare e di rimuovere dal Terreno l'Impianto Fotovoltaico e tutte le opere accessorie e connesse, ivi incluse le opere di recinzione, e le eventuali opere di mitigazione a propria cura e spese, senza che in alcun modo il Promittente Costituente possa decidere di ritenerlo per se a titolo di miglioramento o di addizione.-----

A garanzia dell'obbligo di cui al capoverso che precede, il Promissario Superficiario si impegna a stipulare entro 2 (due)

mesi dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico una idonea polizza fideiussoria assicurativa secondo la prassi di mercato ed escutibile a prima richiesta alla fine vita dell'Impianto Fotovoltaico. La polizza sarà in favore e quindi consegnata al competente Ente Pubblico, se previsto dalla legge, con copia trasmessa al Promittente Costituente, oppure in favore del Promittente Costituente qualora non richiesta dalle pubbliche autorità.-----

**13. COSTI, IMPOSTE, TASSE-----**

Tutti i costi e tasse relative al Terreno continuano a gravare sul Promittente Costituente mentre i costi e le tasse di qualunque genere gravanti sull'Impianto Fotovoltaico, compresi gli oneri fiscali, resteranno a carico del Promissario Superficiario.-----

Il Promissario Superficiario, quale solo ed esclusivo proprietario dell'Impianto Fotovoltaico provvederà al pagamento del personale specializzato e amministrativo nonché degli operai tutti impiegati per i preparativi e la successiva attivazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché i costi relativi agli aspetti di previdenza sociale di diritto del lavoro in generale, di tasse e delle ulteriori spese e tributi che dovessero rendersi necessari per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e per l'elettricità dallo stesso prodotta. -----

L'IMU sul Terreno relativa al diritto di superficie, ove applicabile, rimarrà comunque interamente a carico del Promittente Superficiario.-----

**14. TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO.-----**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis, I comma, c.c. e dell'art. 2643 lett. 2) c.c., ed ai fini dell'opponibilità nei confronti dei soggetti terzi, il presente Contratto, viene reso pubblico a mezzo di trascrizione. Tutti gli eventuali costi per la trascrizione saranno a carico del Promissario Superficiario. -----

**15. RINUNCIA DELL'IPOTECA LEGALE-----**

In ordine alla costituzione del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.---

**16. ULTERIORI DIRITTI DELLE PARTI-----**

1. Divieto di cessione o donazione del Terreno.-----

Il Promittente Costituente si impegna a non cedere o donare il Terreno a soggetto giuridico assoggettabile a fallimento o qualunque altra procedura concorsuale per tutta la durata del presente Contratto. In caso di cessione a soggetto privato, il Promittente Costituente si impegna a far inserire nel contratto di compravendita il presente divieto di cessione in capo all'eventuale acquirente non passibile di procedura concorsuale, con impegno dello stesso a trasferire detto impegno anche in capo ai successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo. -----

2. Diritto di prelazione.-----

Qualora il Promittente Costituente intendesse vendere il Terreno a seguito della stipula del Contratto Definitivo, gli stessi riconosceranno in favore del Promissario Superficiario un diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno medesimo. Il Promissario Superficiario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., relativa alla intenzione di alienare il Terreno inviata dal Promittente Costituente. Decorso il suddetto termine senza che il Promissario Superficiario abbia esercitato il proprio diritto di prelazione per l'acquisto del Terreno, il Promittente Costituente potrà alienare liberamente il Terreno, fatto salvo quanto previsto al punto 1 del presente articolo e fatti salvi, ovviamente, tutti i diritti del Promissario Superficiario nei confronti del terzo acquirente (di seguito il "Terzo Acquirente") derivanti dal Contratto trascritto.-----

Nel caso in cui il Promittente Costituente dovesse omettere di inviare la comunicazione di cui al precedente capoverso, e quindi dovessero vendere il Terreno senza aver consentito al Promissario Superficiario di esercitare il proprio diritto di prelazione riconosciutogli dal presente articolo, quest'ultimo sarà legittimato ad esercitare il proprio diritto di prelazione, ed eventualmente, a subentrare nella compravendita o nell'atto di disposizione in luogo del Terzo Acquirente, corrispondendo a quest'ultimo l'importo versato per l'acquisto del Terreno. -----

Fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo, con la compravendita del Terreno il Terzo Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Contratto al Promittente Costituente. Senza pregiudizio alcuno di quanto previsto al precedente Articolo circa la trascrizione del Contratto e l'opponibilità dello stesso nei confronti dei soggetti terzi tutti, il Promittente Costituente si obbliga sin d'ora ad includere nel contratto di compravendita del Terreno apposita clausola con la quale il Terzo Acquirente espressamente prende atto della esistenza del presente Contratto e rinuncia, anche in deroga agli articoli 934 e seguenti, 953 e 1592 e 1593 c.c., a ritenere i miglioramenti e le addizioni tutte apportate dal Promissario Superficiario, ed in particolare ma non solo, a tutti i miglioramenti e le addizioni relative, connesse e collegate all'Impianto Fotovoltaico. Il Promittente Costituente si impegna ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo del suo avente causa a trasferire dette prese d'atto e rinunce anche in capo a successivi aventi causa, con validità di promessa del fatto del terzo.-----

Ove, nel corso della durata del presente Contratto dovesse verificarsi la morte del Promittente Costituente, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto fino

alla sua scadenza.-----

**17. CESSIONE DEL CONTRATTO.**-----

Le Parti convengono che solo il Promissario Superficiario ha il diritto di cedere il presente Contratto ed il Contratto Definitivo (ed il relativo Diritto di Superficie e le Servitù) a società controllate e controllanti del gruppo di appartenenza, ovvero a qualunque altra persona, società personale o di capitali o ente terzo. A tal fine, le Parti convengono altresì che la cessione del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo (e del relativo Diritto di Superficie e delle Servitù) ad opera del Promissario Superficiario non necessiterà di alcuna informativa o consenso da parte del Promittente Costituente, che, con il presente Contratto si dà per rilasciato.-----

Il Promittente Costituente prende atto che il Promissario Superficiario potrà avvalersi di finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di scioglimento, recesso o risoluzione del contratto di finanziamento ai sensi dello stesso, la banca finanziatrice (la "Banca Finanziatrice") del progetto potrà a propria discrezione subentrare o assumere per se o per un terzo da nominare, tutti i diritti e i doveri nascenti in capo al Superficiario dal presente Contratto (l'"Assunzione"). Con la presente, il Promittente Costituente e il Promissario Superficiario acconsentono fin d'ora all'Assunzione, che diverrà efficace nei confronti del Promittente Costituente tramite comunicazione scritta da parte della Banca Finanziatrice del progetto. La Banca Finanziatrice provvederà a tutte le annotazioni necessarie per l'Assunzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, cui il Promittente Costituente prestano sin d'ora consenso incondizionato senza eccezione alcuna.-----

In ogni momento, la Banca Finanziatrice del progetto, anche senza Assunzione, ha il diritto, ma non l'obbligo, di eseguire pagamenti di rate arretrate del Corrispettivo per il Promissario Superficiario.-----

Il Promittente Costituente concede altresì sin d'ora il proprio consenso incondizionato affinché al posto del Promissario Superficiario subentri automaticamente la Banca Finanziatrice, o l'ente finanziatore in genere, del Promissario Superficiario stesso qualora quest'ultimo versi in una procedura concorsuale ovvero venga deliberato lo scioglimento o la liquidazione. Tale consenso si estende anche al subentro dell'ente finanziatore nel diritto di superficie costituito ai sensi del presente Contratto in luogo del Promissario Superficiario.-----

La cessione del Contratto o il subentro verrà annotato presso la conservatoria dei registri immobiliari competente a cura del Promissario Superficiario o del subentrante, cui il Promittente Costituente presta sin d'ora il consenso

incondizionato. ....

**18. COMUNICAZIONI** .....

Al fine di eventuali notifiche ai sensi del presente Contratto le Parti dichiarano di eleggere il seguente domicilio:.....

Per il Promittente Costituente come in comparizione .....

Responsabile di riferimento per il Promissario Superficiario:

BRAGHIERI Roberto Walter.....

Piazza Sant'Anastasia 7.....

00186 Roma.....

Tel. N.366/4906146, mail: braghieri@ilos-energy.com .....

Responsabile di riferimento Braghieri Roberto Walter.....

**19. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE** .....

Al presente Contratto si applica il diritto italiano.

Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al

presente Contratto, alla sua interpretazione, efficacia,

esecuzione e cessazione, sarà deferita, anche in deroga alle

regole relative alla competenza del foro speciale del luogo

dove è sito il Terreno, alla competenza del Tribunale di

Catania .....

**20. DISPOSIZIONI FINALI**.....

Integrazioni e modifiche del Contratto. Nessuna integrazione o

modifica del Contratto o degli Allegati al Contratto (i quali

tutti formano parte integrante e sostanziale dello stesso)

sarà vincolante per le Parti a meno che non sia fatta per

iscritto e sottoscritta dai rappresentanti legali di tutte e

due le Parti.....

Invalidità di una o più clausole del Contratto. Nel caso in

cui una o più clausole del, o della totalità o di una parte di

uno qualsiasi dei diritti derivanti dal, presente Contratto

dovessero venir dichiarate nulle o non valide, ciò non

comporterà l'invalidità delle altre clausole o degli altri

diritti. In tal caso comunque, le Parti si impegnano a

sostituire le clausole o di diritti eventualmente dichiarati

nulli o non validi con altra clausola o diritto, ovvero con

una norma, che corrisponda meglio al senso della clausola o

del diritto eliminati. ....

Completezza del Contratto. Il Contratto costituisce l'intero

ed unico accordo fra le Parti in relazione all'oggetto

specificato al precedente Articolo 2.....

Il presente Contratto annulla ogni precedente accordo, anche

orale, eventualmente intervenuto fra le Parti in relazione

all'oggetto specificato al precedente Articolo 2.....

Allegati. Gli allegati al presente Contratto formano parte

integrante e sostanziale dello stesso, purché debitamente

sottoscritti da entrambe le Parti.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si

approvano specificatamente gli Articoli 5 (Condizioni), 6

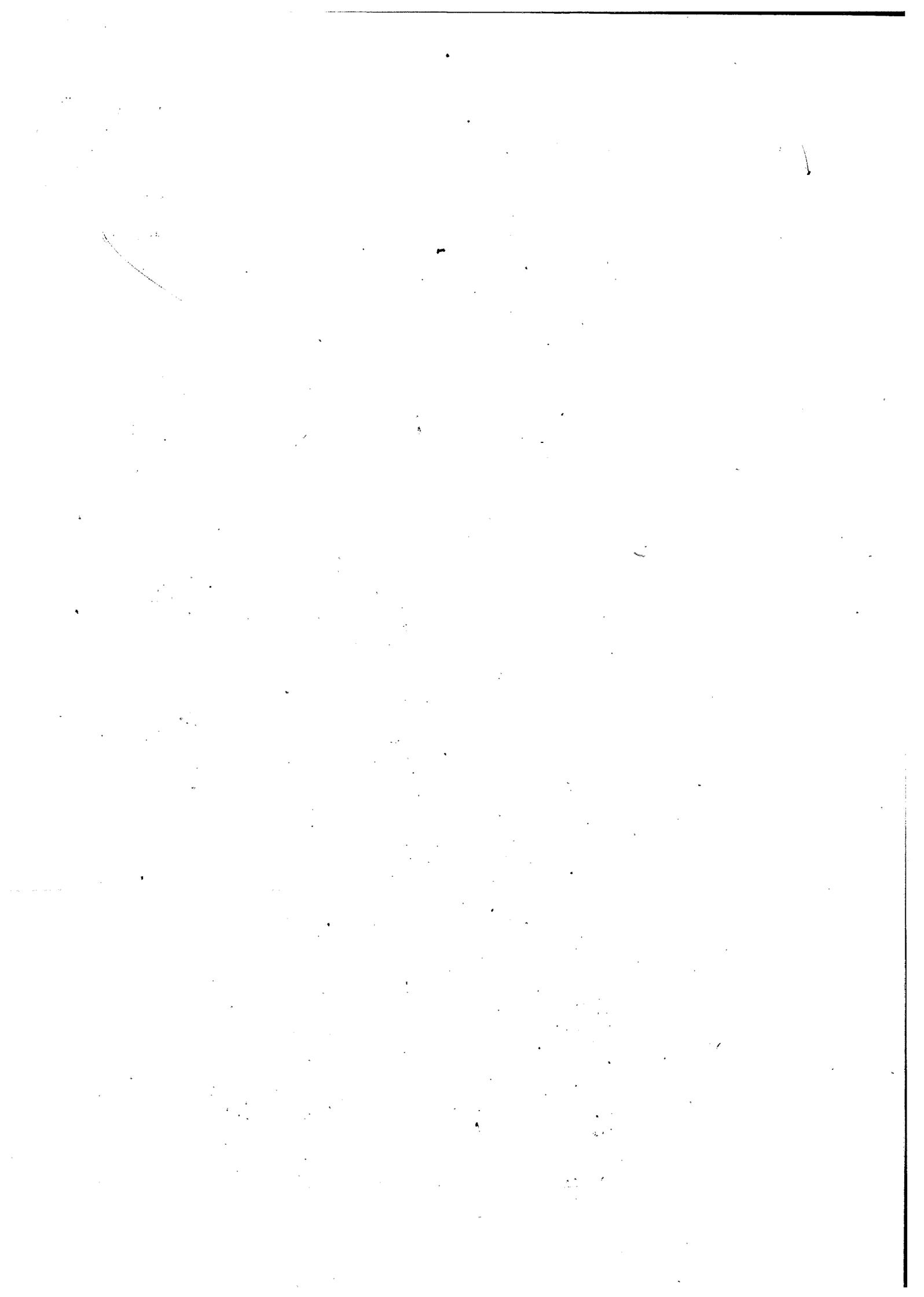
(Contratto Definitivo), 8 (Ulteriori obbligazioni del

Promittente Costituente), 10 (Dichiarazioni e garanzie), 11

Inadempimento delle Parti - rimedi), 12 (Proprietà

dell'Impianto Fotovoltaico), 13 (Costi e tasse), 14 (Trascrizione del Contratto), 19 (Legge applicabile e foro competente) del presente Contratto-----  
Catania, 7 giugno 2023 -----  
TURRISI Giuseppe-----  
TURRISI Angela-----  
TURRISI Sebastiano-----  
BRAGHIERI Roberto Walter-----  
N. 2847 del Repertorio N. 2372 di raccolta ---  
-----R E P U B B L I C A I T A L I A N A-----  
In Catania e nel mio studio in questa via Firenze, 8, il giorno sette del mese di giugno duemlavititrè io dr. Rachele REINA Notaio in Catania ed iscritta nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catania e Caltagirone-----  
-----A T T E S T O-----  
che i richiedenti stessi signori -----  
- TURRISI Giuseppe, nato a Raddusa il 24 marzo 1950, ed ivi residente in Via Settembrini n. 19, -----  
- TURRISI Angela, nata a Raddusa il 28 marzo 1958, ed ivi residente in Via Settembrini n. 19,-----  
- TURRISI Sebastiano, nato a Catania il 22 ottobre 1990, residente in Raddusa, Via Vespri Siciliani n. 3, -----  
- BRAGHIERI Roberto Walter, nato a Winterthur (Svizzera) il 17 ottobre 1962, quale amministratore della società INE FICURINA S.R.L. con sede legale in Bolzano piazza Walther Von Vogelweide 8 partita IVA 16311551002 ove è domiciliato per la carica delle cui identità personale, qualità e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro firme in calce alla scrittura che precede ed a margine dei fogli intermedi-----  
Le dichiarazioni relative al prezzo e alla regolarità urbanistica, rese nella presente scrittura sono state effettuate in mia presenza, dalle parti dichiaranti da me previamente ammonite sulle conseguenze derivanti da mendaci dichiarazioni ai sensi del D.P.R.445/2000.-----  
La presente scrittura è stata da me Notaio letta alle parti che la approvano e la sottoscrivono alle ore venti-----  
-----Dr. Rachele REINA, Notaio-----





Allegato

7/6/2023

B

atto in data

n. 2372

di raccolta



# COMUNE DI RAMACCA

Città Metropolitana di Catania

## IV^ AREA GESTIONE TERRITORIO

VII^ U.O. Condono Edilizio

Certificato di destinazione urbanistica

N. 137/2023

Il Responsabile della IV^ Area Gestione Territorio



Vista la richiesta presentata in data 06/06/2023, prot. n. 11038 dalla Sig.ra Costanzo Consuelo nata a Catania il 23/03/1986, residente a Ramacca, in via Pacini n. 3;

Visto il Decreto Dir. n. 527 del 23/07/2002 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica, con il quale viene approvato il P.R.G. i cui vincoli preordinati all'espropriazione risultano decaduti;

Visto il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Assessorato Territorio e Ambiente;

Vista l'attestazione di versamento di € 90,00 del 06/06/2023 (diritti di segreteria);

Visto l'art. 30 del D.L. 380/2001;

Visto l'art. 39 della Legge Regionale 19/72;

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la determina dirigenziale n. 134 del 30/03/2023 di conferimento incarico di responsabile della VII^ Unità Operativa, al Geom. Paglia Vincenzo;

Vista la determinazione del Sindaco n. 8 del 05/06/2023 di proroga Conferimento Incarico di Elevata Qualificazione, al Dott. Ing. Salvatore Consoli;

## CERTIFICA

Che la particella n. 58 del foglio 35, le particelle nn. 23 e 24 del foglio 7 e le particelle nn. 61 - 167 e 168 del foglio 31, di questo Comune ricadono:

- In zona "E" area Agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc./mq.;
- Le particelle tutte, ricadono in area di recupero sottoposte a vincolo "Idro-geologico" (R.D. 30/12/23 n. 3267);
- La particella, n. 168 del foglio 31, ricade per la parte ricadente in prossimità del Vallone "Mandre Bianche", è sottoposta al rispetto di inedificabilità per una distanza di 20,00 mt. da ogni lato, rispetto all'asse dell'alveo naturale. (Art.25 comma 5 norme tecniche di attuazione del P.R.G.);
- Inoltre le particelle sopra citate, ricadono in area con terreno a pericolosità geologica, "Media", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1:10.000).
- Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'interessato in carta resa legale per uso ove la legge prescrive il bollo.

Esso conserva validità di un anno dalla data di rilascio, salvo varianti al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i. " Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Di dare atto che non sussistono in capo all'Istruttore Tecnico, Geom. Domenico Tripolone, in capo al responsabile della VII^ Unità Operativa Geom. Vincenzo Paglia ed in capo al responsabile dell'Area Ing. Consoli salvatore, elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi come contemplato dall'art. 6 bis della legge n.241/1990 e ss.mm. ii.;

Dalla Residenza Municipale, Li 06/06/2023

ISTRUTTORE TECNICO  
Geom. Domenico Tripolone

Il Responsabile  
della VII^ Unità Operativa  
Geom. Paglia Vincenzo



IL RESPONSABILE  
DELLA IV^ AREA GESTIONE TERRITORIO  
Ing. Salvatore Consoli

