

# REGIONE PIEMONTE

Provincia di Vercelli  
Comune di Formigliana

PARCO FOTOVOLTAICO DELLA BENNA  
Valutazione di Impatto Ambientale  
ai sensi  
del d.lgs 152/2006, art.23, Titolo III, parte seconda

## COORDINAMENTO GENERALE



REN SOLAR ONE S.r.l.  
mail: info@rensolar.it  
P.IVA: 09897240967

## PROGETTISTA



Arch. Luca Menci  
mail: lucamenci@studiomenci.com

## PROPONENTE



MYT DEVELOPMENTS INITIATIVES  
mail: mytdevelopment@legalmail.it  
P.IVA: 12146120964

## OGGETTO

### 8. Contratti e connessione

## TITOLO

### 8.1 Disponibilità delle aree - contratti

## CODICE ELABORATO

FOR\_8.1\_CC\_0

DATA  
Luglio 2023

SCALA

-

FORMATO

A4

REDATTO DA

-

APPROVATO DA

Luca Menci

## TIMBRI E FIRME



**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
TRA**

Dott. **CACCIANOTTI GIUSEPPE**, nato a Vercelli il 11 aprile 1950 e ivi domiciliato in via Pietro Micca n.22 , C.F. CCCGPP50D11L750N, il quale agisce quale proprietario delle aree oggetto del presente contratto e che nel prosieguo verrà chiamato anche "Parte Venditrice" o "Venditrice";

**E**

**MYT DEVELOPMENT INITIATIVES S.R.L.**, con sede in Milano, Piazza Fontana, n. 6, C.F. / P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 12146120964, capitale sociale Euro 10.000], numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, R.E.A. n. MI-2643995, rappresentata dal, Sig. Lorenzo Gianoli, nato a Parma il 24 giugno 1974 (l' "Acquirente");

(la Venditrice e l'Acquirente congiuntamente le "Parti" e singolarmente la "Parte")

**PREMESSO CHE**

(i) la Parte Venditrice è piena ed esclusiva proprietaria di terreni ad uso agricolo con annessi fabbricati per una estensione complessiva di circa 110.03 ettari meglio individuati al catasto terreni come segue: (i) del Comune di Formigliana (VC) come segue : foglio 1, particelle 1, 160, 161, 159, 158, 156, 154, 155, 157, 153, 162, 2; foglio 2 particelle 29, 150, 154, 155, 156, 152, 27, 21, 28, 22, 20, 39, 40, 53, 54, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 102, 133, 136, 158, 168;; foglio 6 particelle 390, 4, 11, 12, 99, 104, 392, 39; al Catasto Fabbricati al Foglio 501 part. 151; (ii) Comune di Carisio foglio 1 particella 34 e di cui all'allegata planimetria alla presente scrittura sotto la lettera "A" ( tutti i terreni definiti congiuntamente la "Proprietà");

(ii) l'Acquirente intende acquisire l'autorizzazione unica (l' "Autorizzazione Unica") e tutti i diritti ed i titoli necessari per costruire sulla Proprietà uno o più impianti fotovoltaici (di seguito l' "Impianto") e tutte quelle opere necessarie al funzionamento dell'Impianto, ivi comprese quelle volte a consentire la connessione dello stesso alla rete elettrica nazionale;

(iii) ai fini della costruzione dell'Impianto sulla Proprietà, la Venditrice ha già ricevuto dall'Acquirente la disponibilità all'acquisto della Proprietà e con il presente atto le Parti intendono confermare e rinnovare, e se del caso modificare o integrare, i diritti in forza dei quali la Proprietà è già nella disponibilità dell'Acquirente (e/o suoi danti causa), la quale è interessata solo laddove acquisirà l'Autorizzazione Unica per l'Impianto.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto"), le Parti stipulano quanto segue.

**Articolo 1) Oggetto del Contratto**

**1.1** La Venditrice si obbliga nei confronti dell'Acquirente a vendere, mediante la sottoscrizione del contratto definitivo (il "Contratto Definitivo"), la Proprietà all'Acquirente, che accetta tale obbligo obbligandosi nel contempo a sua volta per sé o suoi aventi causa ad acquistare la Proprietà stessa, come appreso.

**1.2** L'Acquirente dichiara di ben conoscere la proprietà che viene promessa in vendita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova;

**1.3** La Venditrice si impegna per sé e suoi aventi causa a non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto sui fondi di sua proprietà confinanti con la Proprietà, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dall'Acquirente.

**1.4** L'Acquirente potrà nominare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1401 e seguenti Cod. Civ., fino alla data di stipula del Contratto Definitivo, un terzo persona giuridica o fisica che subentrerà automaticamente nel presente Contratto, fermo restando che detto potere di nomina potrà essere esercitato anche dal terzo nominato e suoi aventi causa.

**1.5** Il presente Contratto potrà anche essere ceduto ex artt. 1406 e seguenti Cod. Civ. dall'Acquirente e così dai suoi cessionari a terzi, prestando, sin da ora, la Venditrice il proprio consenso a tal fine.

**Articolo 2) Termine per la stipulazione del Contratto Preliminare Notarile e del Contratto Definitivo**

**2.1** Le Parti si obbligano a stipulare il presente contratto preliminare , dietro semplice richiesta scritta dell'Acquirente anche in forma notarile;

**2.2** La Venditrice si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo, dietro semplice richiesta scritta dell'Acquirente, entro il

31 luglio 2024 (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio scelto dall'Acquirente, che dovrà indicare per iscritto alla Venditrice il nome del Notaio rogante, luogo, ora e data di stipula effettiva (la "Data di Stipula"), con almeno 15 giorni di anticipo rispetto alla Data di Stipula..

2.3 ove entro la data del 31.7.2024, l'Acquirente comunichi alla Venditrice che l'Autorizzazione Unica non sia stata negata e sia in procinto di essere emessa, le parti concordano che, su richiesta dell'Acquirente da formulare la Data Ultima, il termine di cui al punto 2.2 possa essere prorogato sino ad un massimo di quattro (4) mesi (ossia 30.11.2024); in tale caso si realizzerà quanto stabilito al successivo punto 3.2.

2.4 Si precisa che il termine del 30.11.2024 è da considerarsi essenziale nell'interesse di entrambe le Parti

### **Articolo 3) Corrispettivo e pagamento**

3.1 Il prezzo di acquisto della Proprietà è convenuto a corpo tra le Parti in Euro € 7.800.000,00 (settemilioniottocentomila/00), somma da corrispondersi come segue: Euro 100.000,00 (centomila) già versati prima di oggi a titolo di caparra confirmatoria; Euro 680.000,00 (seicentoottantamila/00) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria da versarsi come segue, fermo quanto previsto al successivo art. 7:

- i. € 214.500,00 (duecentoquattordicimilacinquecento/00) alla sottoscrizione del presente contratto preliminare;
  - ii. € 253.500,00 (duecentocinquantatremiladuecinquecento/00) al 1° settembre 2023
  - iii. € 212.000,00 (duecentododicimila/00) alla Valutazione di Impatto Ambientale e comunque entro il 31.12.2023;
- il saldo di Euro 7.020.000,00 (settemilioniventimila/00) in unica soluzione alla stipula del Contratto Definitivo, mediante bonifico bancario sul conto corrente, avente il seguente IBAN: IT 76 W 03268 10000 052304597510, intestato alla Venditrice, acceso presso la BANCA SELLA, filiale di Vercelli, tramite bonifico bancario, salvo quanto indicato al successivo punto 3.2;

3.2 nel caso si verifichi la proroga della Data Ultima, come previsto dall'art. 2.3, l'Acquirente verserà alla venditrice un acconto prezzo, da considerarsi come ulteriore caparra confirmatoria, pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00), fermo quanto previsto al successivo art. 7. In tale evenienza, il saldo da corrispondere alla stipulazione dell'atto notarile ammonterà ad € 6.520.000,00 (seimilionicinquecentoventimila/00);

3.3 La Venditrice si impegna a rilasciare espressa quietanza del versamento dei suddetti importi e del residuo corrispettivo, fermo restando che la contabile bancaria di versamento avrà valore di quietanza per patto espresso.

### **Articolo 4) Cooperazione**

4.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Venditrice conferisce all'Acquirente il diritto di accedere alla Proprietà, al solo fine di effettuare le rilevazioni che dovessero risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto, fermo restando che tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti sulla Proprietà e non dovranno impedire la raccolta dei frutti. L'Acquirente s'impegna a risarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle colture presenti sulla Proprietà che sia dipendente oggettivamente dall'accesso all'interno della stessa, da parte di persone o cose operanti nell'interesse dell'Acquirente.

4.2 La Venditrice conferisce inoltre irrevocabilmente all'Acquirente, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di quest'ultima, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione dell'Acquirente, per il solo sviluppo dell'Impianto e solo per quanto di competenza relativa alla Proprietà, nonché per porre in essere ogni atto ed attività al fine di comunicare a terzi la vendita della Proprietà per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione agraria. La Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dall'Acquirente, impegnandosi a collaborare fattivamente con l'Acquirente per il conseguimento delle finalità del presente articolo, il tutto ad esclusione della variazione della destinazione d'uso della Proprietà che dovrà rimanere agricola sino alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

4.3 Tale autorizzazione non consente comunque in alcun modo all'Acquirente di possedere, detenere ovvero disporre della Proprietà, fino a quando la stessa non sarà acquistata.

### **Articolo 5) Dichiarazioni e garanzie della Venditrice**

5.1 La Venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed incondizionata titolare della Proprietà e che la Proprietà è libera da persone, cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari o arbitrali o amministrativi (ivi incluse espropriazioni), pendenti o minacciati, censi, livelli, usi civici, diritti reali o obbligatori di

terzi, oneri reali o obbligazioni *propter rem*, pretese di terzi in genere, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico. La Venditrice si impegna a liberare la Proprietà da diritti di prelazione agraria entro la data di stipulazione del contratto definitivo di compravendita. La Venditrice si impegna a non porre in essere alcun atto che possa pregiudicare quanto sopra dichiarato e garantito, fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo.

**5.2** La Venditrice dichiara e garantisce inoltre che tra i trasferimenti della Proprietà nel decennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione *mortis causa* o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso a fornire all'Acquirente tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

**5.3** La Venditrice dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà, obbligandosi al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta dell'Acquirente, nei termini di cui all'art. 2, stipuleranno il Contratto Definitivo, e che dalla compravendita non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità della Proprietà né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi. Garantisce inoltre che dalla compravendita della Proprietà non deriveranno né potranno derivare pesi o decadenze di natura fiscale.

**5.4** La Venditrice dichiara e garantisce che, per quanto a propria conoscenza, con riguardo alla Proprietà non sono avvenute violazioni alla normativa in materia ambientale.

**5.4** Fatta eccezione per l'eventuale raccolto del seminato, è fatto espresso divieto alla Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sulla Proprietà durante il termine di cui all'art. 2, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dall'Acquirente.

#### **Articolo 6) Trasferimento della Proprietà**

**6.1** Con la stipulazione del Contratto Definitivo, l'Acquirente: (i) assumerà la titolarità della Proprietà, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive inerenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dalla Venditrice; (ii) prenderà possesso definitivo della Proprietà.

**6.2** la Venditrice dichiara, e l'Acquirente prende atto, che la Proprietà è inserita nella perimetrazione del Consorzio di Bonifica della Baraggia Verellese nonché dell'Associazione di Irrigazione dell'Ovest Sesia.

**6.3** L'Acquirente si obbliga sin da ora a consentire al venditore di raccogliere i frutti pendenti all'atto della stipulazione del Contratto Definitivo; ove la data proposta per la stipula del Contratto Definitivo e la presa in consegna della Proprietà da parte dell'Acquirente rendessero impossibile consentire il raccolto dei frutti pendenti, l'Acquirente si impegna ad indennizzare la Venditrice del costo della stagione agraria e del mancato guadagno relativo alla Proprietà.

#### **Articolo 7) Condizione risolutiva**

**7.1** Le parti pattuiscono che il presente contratto dovrà intendersi risolto ex artt. 1353 e ss Cod. Civ., per effetto della presente clausola risolutiva espressa laddove:

a) entro la Data Ultima (31.7.2024) l'Impianto non abbia ancora ottenuto la Autorizzazione Unica che permetta l'installazione di una capacità pari ad almeno l'80% della potenza presentata, o abbia ottenuto un espresso diniego da parte dell'Autorità competente per il rilascio e in questo caso l'intera caparra confirmatoria sarà trattenuta dalla Venditrice, o

b) l'Acquirente non corrisponda anche solo una delle rate della caparra confirmatoria previste all'art. 3.1 lett. ii. e iii. entro i termini previsti, e in questo caso la parte della caparra confirmatoria già ricevuta alla Data Ultima sarà trattenuta per intero dalla Venditrice; sempre in tal caso l'Acquirente sarà obbligata a versare alla Venditrice, a titolo di penale per la risoluzione derivante dal mancato pagamento di una delle rate della caparra confirmatoria, la somma di € 70.000,00 (settantamila/00), corrisposta la quale null'altro sarà dovuto dall'Acquirente, costituendo le rate già pagate e la penale gli unici rimedi per la Venditrice a fronte della risoluzione del presente contratto preliminare, escluso pertanto ogni altro maggior danno, con rinuncia all'adempimento in forma specifica da parte della Venditrice.

#### **Articolo 8) Comunicazioni; elezione del domicilio**

**8.1** Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente Contratto ed al Contratto Definitivo si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, ai seguenti indirizzi:

Venditrice

Caccianotti Giuseppe  
Via P. Micca, 22  
13100 Vercelli  
Tel.: 335214881  
e mail : [benna@caccianotti.it](mailto:benna@caccianotti.it)  
PEC: [g.caccianotti@pec.it](mailto:g.caccianotti@pec.it)

Acquirente

MYT Development Initiatives srl  
Piazza Fontana 6, 20122 - Milano  
Tel.: T. +39 02 76390009

PEC : [mytdevelopment@legalmail.it](mailto:mytdevelopment@legalmail.it)

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto: (i) nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata o PEC, alla data indicata nell'avviso di ricevimento, (ii) nel caso di trasmissione a mezzo fax, alla data indicata nel relativo rapporto di trasmissione.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, numero di fax, PEC, IBAN o destinatario designato inviandone comunicazione all'altra Parte mediante una delle modalità indicate nel presente articolo.

**Articolo 9) Spese e imposte**

9.1 Eventuali spese relative al, o derivanti dal, presente Contratto e dal trasferimento della Proprietà all'Acquirente, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico dell'Acquirente.

**Articolo 10) Cessione diritti**

10.1 La Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché l'Acquirente possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto e/o dal Contratto Definitivo e/o dall'Atto di Accettazione, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

**Articolo 11) Controversie**

11.1 Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto, del Contratto Definitivo e dell'Atto di Accettazione saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Vercelli.

**Articolo 12) Intero Accordo**

12.1 Il presente Contratto costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e superando qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

12.2 Il presente contratto nel suo complesso e ciascuna clausola singolarmente considerata, è stata oggetto di contrattazione minuta tra le parti. Pertanto, non trattandosi di contratto standard stipulato tramite modelli e/o formulari non si applica la disciplina relativa alla clausole vessatorie previste dagli artt. 1341 e 1342 cod. civ.

Allegati :

Allegato A: inquadramento catastale+ piano particellare  
Vercelli – Milano, 22 febbraio 2023

PARTE VENDITRICE  
Giuseppe Caccianotti



PARTE ACQUIRENTE  
MYT DEVELOPMENT INITIATIVES S.R.L.  
Lorenzo Gianoli