

CONTRATTI PRELIMINARI UNILATERALI DI COMPRAVENDITA

Tra i signori:

- **ORTU ELVINO**, nato a Guspini (SU) il 31 dicembre 1931 e residente in Guspini (SU) via Carbonia al n° 38, Codice Fiscale n. RTOLVN31T31E270K, pensionato, vedovo

- **SANNA MARIA**, nata a Guspini (SU) il 05 gennaio 1938 e residente in Guspini (SU) via Mazzini al n° 85, Codice Fiscale n. SNNMRA38A45E270L, pensionata, vedova

- **ORTU SERGIO**, nato a Guspini (SU) il 19 marzo 1963 e residente in Guspini (SU) via Mazzini al n° 83, Codice Fiscale n. RTOSRG63C19E270C, imprenditore agricolo, coniugato in comunione legale dei beni ma che dispone col presente atto di suoi beni personali

- **ORTU GIAMPAOLO**, nato a Guspini (SU) il 06 settembre 1965 e residente in Guspini (SU) via Malagoli al n° 29, Codice Fiscale n. RTOGPL65P06E270J, imprenditore agricolo, coniugato in comunione legale dei beni ma che dispone col presente atto di suoi beni personali

- **ORTU ANTONELLA**, nata a Guspini (SU) il 28 novembre 1974 e residente in Finale Emilia (MO) località Canaletto al n° 43, Codice Fiscale n. RTONNL74S68E270B, casalinga, legalmente separata (ciascuno qui di seguito la Parte "**Promittente Venditrice**" o il "**Promittente Venditore**");

e

la società "**DS ITALIA 17 S.R.L.**", con socio unico, con sede legale in Roma (RM), Via del Plebiscito, 112, capitale sociale Euro 3.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale 16658161001, R.E.A. n. RM - 1668279 (qui di seguito anche il "**Promissario Acquirente**"), in persona del procuratore speciale Ing. **RUBEO ITALO**, nato a Tagliacozzo (AQ) il 10 luglio 1969, domiciliato per quest'atto presso la detta sede sociale, giusta procura rilasciata in data **9 maggio 2022** con atto a rogito del Notaio spagnolo Miguel Angel Del Pozo Espada, depositata in atti del Notaio Alberto Guidi di Milano con verbale del 13 giugno 2022, rep. 62763/15678, registrato a Milano il 17 giugno 2022 al n. 50620, depositata presso il Registro delle Imprese di Roma in data **30 giugno 2022**, ed espressamente autorizzato a quest'atto con determina dell'Amministratore Unico in data 2 marzo 2023, che si allega alla presente scrittura sotto la **lettera "A"** in estratto autenticato dal Notaio Federico Pavan di Iglesias in data odierna

Registrato a:
Cagliari
il 23/03/2023
n. 6133
Serie 1T

Trascritto a:
Cagliari
Il 23/03/2023
Reg. Gen:9881
Reg. Part:7263

Trascritto a:
Cagliari
Il 23/03/2023
Reg. Gen:9882
Reg. Part:7264

Trascritto a:
Cagliari
Il 23/03/2023
Reg. Gen:9883
Reg. Part: 7265

I componenti saranno anche di seguito denominate le "Parti" e la presente scrittura sarà denominata "Accordo".

Premesso che

1) Il Signor **Ortu Elvino** è proprietario del terreno sito nel comune di Gonnosfanadiga, località "Tuppa sa Caccale", esteso ettari 32, are 22 e centiare 80 (mq. 322.280), censito in Catasto Terreni al **foglio 111, mappali:**

- **2, Porzione AA:** seminativo, classe 4, di ha 11.56.03, r.d. Euro 107,47, r.a. Euro 53,73; **Porzione AB:** pascolo, classe 2, di ha 01.30.52, r.d. Euro 26,96, r.a. Euro 16,85;

- **3, Porzione AA:** seminativo, classe 4, di ha 05.55.07, r.d. Euro 51,60, r.a. Euro 25,80; **Porzione AB:** pascolo, classe 2, di ha 00.06.43, r.d. Euro 1,33, r.a. Euro 0,83;

- **19,** seminativo, classe 1, di ha 13.74.75, r.d. Euro 603,50, r.a. Euro 177,50;

formanti un unico corpo, attraversato dalla strada vicinale, **confinante** coi mappali 21, 18, 22, 23, 16 e con la strada provinciale, salvo altri, ricadente, secondo le previsioni del vigente certificato di destinazione urbanistica in Zona E-Agricola come meglio identificato nell'**estratto di mappa** che si allega al presente Accordo sotto la lettera "B" per formarne parte integrale e sostanziale. Nel prosieguo il detto terreno sarà denominato la "**Proprietà 1**".

2) I Signori **Ortu Elvino** per la quota di **9/18** (nove diciottesimi), **Sanna Maria** per la quota di **3/18** (tre diciottesimi), **Ortu Sergio, Ortu Giampaolo e Ortu Antonella** per la quota di **2/18** (due diciottesimi) **ciascuno**, sono proprietari del terreno sito nel comune di Gonnosfanadiga, località "Tuppa sa Caccale", esteso ettari 9, are 46 e centiare 00 (mq. 94.600), censito in Catasto Terreni al **foglio 111, mappali:**

- **18, Porzione AA:** seminativo, classe 1, di ha 01.30.00, r.d. Euro 57,07, r.a. Euro 16,78; **Porzione AB:** pasc cespug, classe 1, di ha 04.51.00, r.d. Euro 39,60, r.a. Euro 20,96;

- **21, Porzione AA:** seminativo, classe 1, di ha 03.29.11, r.d. Euro 144,48, r.a. Euro 42,49; **Porzione AB:** pasc cespug, classe 1, di ha 00.35.89, r.d. Euro 3,15, r.a. Euro 1,67;

formanti un unico corpo **confinante** coi mappali 20, 22, 19, 2 e con la strada provinciale, salvo altri, ricadente, secondo le previsioni del vigente certificato di destinazione urbanistica in Zona E-Agricola come meglio identificato nella planimetria

che si allega al presente Accordo sotto la lettera "C" per formarne parte integrale e sostanziale. Nel prosieguo il detto terreno sarà denominato la "**Proprietà 2**"

3) I Signori **Ortu Elvino** e **Ortu Giampaolo**, sono proprietari, per la quota di **1/2** (un mezzo) **ciascuno** del terreno sito nel comune di Gonnosfanadiga, località "Tuppa sa Caccale", esteso ettari 3, are 65 e centiare 00 (mq. 36.500), censito in Catasto Terreni al **foglio 111, mappale 20, Porzione AA:** seminativo, classe 1, di ha 03.00.00, r.d. Euro 131,70, r.a. Euro 38,73; **Porzione AB:** pasc cespug, classe 1, di ha 00.65.00, r.d. Euro 5,71, r.a. Euro 3,02; **confinante** coi mappali 18, 21 e con la strada provinciale, salvo altri, ricadente, secondo le previsioni del vigente certificato di destinazione urbanistica in Zona E-Agricola come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera "D" per formarne parte integrale e sostanziale. Nel prosieguo il detto terreno sarà denominato la "**Proprietà 3**"

(nel proseguo, la Proprietà 1, 2 e 3 come la "**Proprietà**")

4) il Promissario Acquirente è una società che ha per oggetto lo sviluppo, progettazione, realizzazione e gestione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e, in particolare di impianti fotovoltaici e agrovoltaici;

5) ciascuna Parte Promittente Venditrice intende obbligarsi unilateralmente a prestare il proprio consenso per la stipula del presente preliminare di compravendita della rispettiva Proprietà;

6) il Promissario Acquirente intende accettare e, subordinatamente al verificarsi delle condizioni previste nel presente Accordo, che la Parte Promittente Venditrice si obblighi unilateralmente a vendere la rispettiva Proprietà in quanto intende realizzare su di essa un impianto fotovoltaico e/o agrovoltaico comprensivo delle opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché delle opere e infrastrutture accessorie e di servizio quali, a titolo esemplificativo: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, viabilità (piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e di manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, etc.) ed ogni altra opera civile, elettrica ed elettromeccanica necessaria alla sua realizzazione, gestione sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'impianto fotovol-

taico/agrivoltaico (di seguito denominato "**Impianto**");

7) ciascuna Parte Promittente Venditrice dichiara che la rispettiva Proprietà non è gravata da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tutto ciò premesso e, dovendosi considerare le premesse di cui sopra e gli allegati parte integrante di questo Accordo, le Parti pattuiscono quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto dell'Accordo con Ortu Elvino

1.1 - Il signor **Ortu Elvino**, con riferimento alla piena proprietà del terreno sito in Comune di **Gonno-sfanadiga**, località "Tuppa sa Caccale", censito in Catasto Terreni al **foglio 111, mappali 2, 3, et 19**, meglio descritto alla superiore premessa come "**Proprietà 1**", **si obbliga unilateralmente** nei confronti del Promissario Acquirente, che accetta per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile entro la data del Contratto Definitivo, e subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive di cui al successivo Articolo 2.5 del presente Accordo, **a vendere** la porzione della Proprietà 1 che verrà insindacabilmente individuata dal Promissario Acquirente in occasione della stipula del Contratto Definitivo (di seguito il "**Contratto Definitivo**" intendendosi il presente Accordo concordato a misura. Fermo restando quanto previsto all'articolo 5.1 (Dichiarazioni e Garanzie), le Parti concordano che il presente è un **contratto preliminare unilaterale di compravendita** e che la sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il termine di cui dagli artt. 2.1 e 2.2 che seguono sarà sottoposta all'avveramento delle Condizioni Sospensive indicate sub 2.5 le quali sono poste ad esclusivo carico della Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente sarà comunque libera di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo.

1.2 - Sulla porzione della Proprietà 1 il Promissario Acquirente intende costruire, esercitare e mantenere sul terreno l'Impianto previo ottenimento da parte delle competenti autorità, delle prescritte autorizzazioni (ivi inclusa l'autorizzazione unica ex D.Lgs. 387/03 ovvero il Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale ex D.Lgs. 152/2006 articolo 27 bis) del progetto per la costruzione, installazione ed esercizio e manutenzione dell'Impianto sul terreno (di seguito rispettivamente le "**Autorizzazioni**" e il "**Progetto**"). A tal fine il Promissario Acquirente intende acquisire la Proprietà 1 sulla parte di ter-

reno, che, a seguito delle analisi tecniche e all'esito dell'ottenimento delle Autorizzazioni e di una più compiuta definizione del Progetto, risulterà idonea per la costruzione dell'Impianto. Resta inteso tra le Parti che il Promissario Acquirente comunicherà tempestivamente alla Parte Promittente Venditrice gli estremi catastali che identificheranno i terreni oggetto di richiesta di riduzione, rimanendo inteso che, in tal caso, il corrispettivo di cui all'art. 4 sarà proporzionalmente ridotto. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in sede di stipula del Contratto Definitivo.

Ai fini dell'esatta identificazione della porzione del fondo che risulterà effettivamente interessata dall'Impianto e che sarà oggetto dei sopra menzionati diritti, la Parte Promittente Venditrice si impegna sin da ora a porre in essere, su richiesta del Promissario Acquirente e a cura e spese di quest'ultimo, tutto quanto necessario ad eseguire i dovuti frazionamenti del fondo e a stipulare un atto di ricognizione al fine di individuare catastalmente le aree che saranno oggetto del frazionamento definitivo. A tal fine, la Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Accordo concede al Promissario Acquirente la disponibilità della Proprietà 1 al fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e la connessione alla rete dell'Impianto e delle opere connesse.

1.3 - Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere previsioni corrispondenti a quelle di cui agli articoli del presente Accordo.

1.4 - Fermo restando quanto previsto all'articolo 5.1 (Dichiarazioni e Garanzie), la Proprietà 1 sarà trasferita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libera da vincoli, vista e accettata e identificata anche in planimetria, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato.

1.5 - la Parte Promittente Venditrice, inoltre, assume sin da ora l'obbligo di non far realizzare ad altri operatori e/o a non realizzare egli stesso altri impianti rinnovabili di grossa taglia insistenti su terreni di sua proprietà in adiacenza dell'Impianto da realizzare sulla Proprietà 1 che forma oggetto del presente Accordo e del futuro Contratto Definitivo, senza la preventiva autorizzazione del Promissario Acquirente, che potrà essere concessa esclusivamente in forma scritta.

1.6 - la Parte Promittente Venditrice esercita sulla

Proprietà attività agro-pastorale ed ha interesse a mantenere in essere l'attività ed inalterato lo statuo dei luoghi sino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo.

1.7 - la Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Accordo concede al Promissario Acquirente la disponibilità della Proprietà 1 al fine di istruire le pratiche per l'ottenimento delle Autorizzazioni relative alla costruzione e connessione alla rete dell'Impianto e delle opere connesse.

Articolo 1 bis - Oggetto dell'Accordo con Ortu Elvino, Sanna Maria, Ortu Sergio, Ortu Giampaolo e Ortu Antonella

1 bis.1 - I signori **Ortu Elvino, Sanna Maria, Ortu Sergio, Ortu Giampaolo e Ortu Antonella**, con riferimento alla piena proprietà del terreno sito in Comune di **Gonnosfanadiga**, località "Tuppa sa Caccale", censito in Catasto Terreni al **foglio 111, mappali 18 et 21**, meglio descritto alla superiore premessa come **"Proprietà 2"**, ciascuno per i propri diritti e in solido per l'intero, **si obbligano unilateralmente** nei confronti del Promissario Acquirente, che accetta per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile entro la data del Contratto Definitivo, e subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive di cui al successivo Articolo 2.5 del presente Accordo, **a vendere** la porzione della Proprietà 2 che verrà insindacabilmente individuata dal Promissario Acquirente in occasione della stipula del Contratto Definitivo (di seguito il **"Contratto Definitivo"** intendendosi il presente Accordo concordato a misura. Fermo restando quanto previsto all'articolo 5.1 (Dichiarazioni e Garanzie), le Parti concordano che il presente è un **contratto preliminare unilaterale di compravendita** e che la sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il termine di cui dagli artt. 2.1 e 2.2 che seguono sarà sottoposta all'avveramento delle Condizioni Sospensive indicate sub 2.5 le quali sono poste ad esclusivo carico della Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente sarà comunque libera di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo.

1 bis.2 - Sulla porzione della Proprietà 2 il Promissario Acquirente intende costruire, esercitare e mantenere sul terreno l'Impianto previo ottenimento da parte delle competenti autorità, delle prescritte autorizzazioni (ivi inclusa l'autorizzazione unica ex D.Lgs. 387/03 ovvero il Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale ex D.Lgs. 152/2006 articolo 27

bis) del progetto per la costruzione, installazione ed esercizio e manutenzione dell'Impianto sul terreno (di seguito rispettivamente le "**Autorizzazioni**" e il "**Progetto**"). A tal fine il Promissario Acquirente intende acquisire la Proprietà 2 sulla parte di terreno, che, a seguito delle analisi tecniche e all'esito dell'ottenimento delle Autorizzazioni e di una più compiuta definizione del Progetto, risulterà idonea per la costruzione dell'Impianto. Resta inteso tra le Parti il Promissario Acquirente comunicherà tempestivamente alla Parte Promittente Venditrice gli estremi catastali che identificheranno i terreni oggetto di richiesta di riduzione, rimanendo inteso che, in tal caso, il corrispettivo di cui all'art. 4 sarà proporzionalmente ridotto. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in sede di stipula del Contratto Definitivo.

Ai fini dell'esatta identificazione della porzione del fondo che risulterà effettivamente interessata dall'Impianto e che sarà oggetto dei sopra menzionati diritti, la Parte Promittente Venditrice si impegna sin da ora a porre in essere, su richiesta del Promissario Acquirente e a cura e spese di quest'ultimo, tutto quanto necessario ad eseguire i dovuti frazionamenti del fondo e a stipulare un atto di ricognizione al fine di individuare catastalmente le aree che saranno oggetto del frazionamento definitivo. A tal fine, la Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Accordo concede al Promissario Acquirente la disponibilità della Proprietà 2 al fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e la connessione alla rete dell'Impianto e delle opere connesse.

1 bis.3 - Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere previsioni corrispondenti a quelle di cui agli articoli del presente Accordo.

1 bis.4 - Fermo restando quanto previsto all'articolo 5.1 (Dichiarazioni e Garanzie), la Proprietà 2 sarà trasferita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libera da vincoli, vista e accettata e identificata anche in planimetria, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato.

1 bis.5 - la Parte Promittente Venditrice, inoltre, assume sin da ora l'obbligo di non far realizzare ad altri operatori e/o a non realizzare egli stesso altri impianti rinnovabili di grossa taglia insistenti

su terreni di sua proprietà in adiacenza dell'Impianto da realizzare sulla Proprietà 2 che forma oggetto del presente Accordo e del futuro Contratto Definitivo, senza la preventiva autorizzazione del Promissario Acquirente, che potrà essere concessa esclusivamente in forma scritta.

1 bis.6 - la Parte Promittente Venditrice esercita sulla Proprietà attività agro-pastorale ed ha interesse a mantenere in essere l'attività ed inalterato lo statuo dei luoghi sino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo.

1 bis.7 - la Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Accordo concede al Promissario Acquirente la disponibilità della Proprietà 2 al fine di istruire le pratiche per l'ottenimento delle Autorizzazioni relative alla costruzione e connessione alla rete dell'Impianto e delle opere connesse.

**Articolo 1 ter - Oggetto dell'Accordo con Ortu Elvino
e Ortu Giampaolo**

1 ter.1 - I signori **Ortu Elvino** e **Ortu Giampaolo**, con riferimento alla piena proprietà del terreno sito in Comune di **Gonnosfanadiga**, località "Tuppa sa Caccale", censito in Catasto Terreni al **foglio 111, mappale 20**, meglio descritto alla superiore premessa come "**Proprietà 3**", ciascuno per i propri diritti ed in solido per l'intero, **si obbligano unilateralmente** nei confronti del Promissario Acquirente, che accetta per sé o per persona o ente che si riserva di nominare ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile entro la data del Contratto Definitivo, e subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive di cui al successivo Articolo 2.5 del presente Accordo, **a vendere** la porzione della Proprietà 3 che verrà insindacabilmente individuata dal Promissario Acquirente in occasione della stipula del Contratto Definitivo (di seguito il "**Contratto Definitivo**") intendendosi il presente Accordo concordato a misura. Fermo restando quanto previsto all'articolo 5.1 (Dichiarazioni e Garanzie), le Parti concordano che il presente è un **contratto preliminare unilaterale di compravendita** e che la sottoscrizione del Contratto Definitivo entro il termine di cui dagli artt. 2.1 e 2.2 che seguono sarà sottoposta all'avveramento delle Condizioni Sospensive indicate sub 2.5 le quali sono poste ad esclusivo carico della Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente sarà comunque libera di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo.

1 ter.2 - Sulla porzione della Proprietà il Promissario Acquirente intende costruire, esercitare e mantenere sul terreno l'Impianto previo ottenimento da parte delle competenti autorità, delle prescritte autorizzazioni (ivi inclusa l'autorizzazione unica ex D.Lgs. 387/03 ovvero il Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale ex D.Lgs. 152/2006 articolo 27 bis) del progetto per la costruzione, installazione ed esercizio e manutenzione dell'Impianto sul terreno (di seguito rispettivamente le "**Autorizzazioni**" e il "**Progetto**"). A tal fine il Promissario Acquirente intende acquisire la Proprietà 3 sulla parte di terreno, che, a seguito delle analisi tecniche e all'esito dell'ottenimento delle Autorizzazioni e di una più compiuta definizione del Progetto, risulterà idonea per la costruzione dell'Impianto. Resta inteso tra le Parti il Promissario Acquirente comunicherà tempestivamente alla Parte Promittente Venditrice gli estremi catastali che identificheranno i terreni oggetto di richiesta di riduzione, rimanendo inteso che, in tal caso, il corrispettivo di cui all'art. 4 sarà proporzionalmente ridotto. Le Parti si impegnano sin d'ora a riflettere le mutate condizioni contrattuali applicabili in sede di stipula del Contratto Definitivo.

Ai fini dell'esatta identificazione della porzione del fondo che risulterà effettivamente interessata dall'Impianto e che sarà oggetto dei sopra menzionati diritti, la Parte Promittente Venditrice si impegna sin da ora a porre in essere, su richiesta del Promissario Acquirente e a cura e spese di quest'ultimo, tutto quanto necessario ad eseguire i dovuti frazionamenti del fondo e a stipulare un atto di ricognizione al fine di individuare catastalmente le aree che saranno oggetto del frazionamento definitivo. A tal fine, la Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Accordo concede al Promissario Acquirente la disponibilità della Proprietà 3 al fine di istruire le pratiche per l'autorizzazione e la connessione alla rete dell'Impianto e delle opere connesse.

1 ter.3 - Le Parti sin d'ora concordano che il Contratto Definitivo dovrà contenere previsioni corrispondenti a quelle di cui agli articoli del presente Accordo.

1 ter.4 - Fermo restando quanto previsto all'articolo 5.1 (Dichiarazioni e Garanzie), la Proprietà 3 sarà trasferita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libera da vincoli, vista e accettata e identificata anche in plani-

metria, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato.

1 ter.5 - la Parte Promittente Venditrice, inoltre, assume sin da ora l'obbligo di non far realizzare ad altri operatori e/o a non realizzare egli stesso altri impianti rinnovabili di grossa taglia insistenti su terreni di sua proprietà in adiacenza dell'Impianto da realizzare sulla Proprietà 3 che forma oggetto del presente Accordo e del futuro Contratto Definitivo, senza la preventiva autorizzazione del Promissario Acquirente, che potrà essere concessa esclusivamente in forma scritta.

1 ter.6 - la Parte Promittente Venditrice esercita sulla Proprietà attività agro-pastorale ed ha interesse a mantenere in essere l'attività ed inalterato lo statuo dei luoghi sino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo.

1. ter.7 - la Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Accordo concede al Promissario Acquirente la disponibilità della Proprietà 3 al fine di istruire le pratiche per l'ottenimento delle Autorizzazioni relative alla costruzione e connessione alla rete dell'Impianto e delle opere connesse.

DISPOSIZIONI COMUNI AI SUPERIORI ACCORDI

Articolo 2 - Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo - Condizioni Sospensive e Condizione Risolutiva

2.1 -Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta del Promissario Acquirente alla Parte Promittente Venditrice **entro sessanta (60) giorni dal soddisfacimento delle Condizioni Sospensive**, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, di cui all'art. 2.5 che segue ovvero dalla data di rinuncia scritta alle stesse da parte del Promissario Acquirente (di seguito la "**Data di Stipula**") e, in ogni caso, entro la data di avvio dei lavori di costruzione dell'Impianto (di seguito, la "**Data Ultima**"). Le Parti si danno reciprocamente atto che l'adempimento dell'obbligo di cui al presente paragrafo posto a carico della Parte Promittente Venditrice è essenziale per il Promissario Acquirente ed in caso di rifiuto da parte della Parte Promittente Venditrice la stessa dovrà corrispondere al Promissario Acquirente a titolo di penale il doppio della caparra, fatta salva la possibilità per il Promissario Acquirente di richiesta dei maggiori danni causati.

2.2 - il presente Accordo avrà una **durata di venti-**

quattro (24) mesi ("Termine"). Alla scadenza del Termine, la Parte Promittente Venditrice concede al Promissario Acquirente il diritto di prorogare unilateralmente l'efficacia del presente Accordo per ulteriori 12 (dodici) mesi a fronte del riconoscimento di una ulteriore **caparra confirmatoria di 250,00** (duecentocinquanta) **Euro/ha ("Proroga")**. La Società avrà diritto di esercitare la Proroga per due volte (e dunque il Contratto Preliminare potrà essere prorogato fino al 48° mese successivo alla sottoscrizione del Contratto Preliminare dandone comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice almeno 5 (cinque) giorni prima della scadenza del relativo termine contrattuale.

2.3 - Subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive di cui all'articolo 2.5, e, in ogni caso, entro il termine previsto dall'articolo 2.1, come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2.2, il Promissario Acquirente dovrà darne comunicazione scritta alla Parte Promittente Venditrice invitando quest'ultima a comparire dinanzi al Notaio rogante, scelto dal Promissario Acquirente, entro e non oltre il termine di 30 giorni successivi alla data di ricezione della notifica. Qualora una o più Condizioni Sospensive non si siano verificate entro il Termine, come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2.2, le Parti saranno liberate dall'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo e da ogni altro obbligo nascente dal presente Accordo, con diritto della Parte Promittente Venditrice ad incamerare la caparra di cui al successivo articolo 4.3, salvo il caso in cui non si addivenga alla sottoscrizione del Contratto Definitivo a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione agraria.

In questo caso, il Promissario Acquirente avrà diritto alla restituzione della caparra. Resta in ogni caso inteso che il Promissario Acquirente sarà tenuto alla riduzione in pristino, a propria cura e spese, dello stato dei luoghi eventualmente modificati in occasione delle attività necessarie per lo studio di fattibilità dell'Impianto. Qualora si renda necessario, ai soli fini di completare l'iter autorizzativo del Progetto, il Promissario Acquirente potrà richiedere alla Parte Promittente Venditrice, che non potrà irragionevolmente negare il proprio consenso, di accordare eventuali ulteriori proroghe mensili fino a un massimo di 36 mesi dalla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare.

2.4 - Decorsi i termini di cui ai paragrafi 2.1 e

2.2 senza che le Condizioni Sospensive di cui al paragrafo che segue si siano avverate, il presente Accordo cesserà di avere efficacia tra le Parti stesse.

2.5 - Salvo che il Promissario Acquirente decida di esercitare il diritto attribuito con il presente Accordo, l'obbligo di addivenire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile, al verificarsi di tutti e ciascuno dei seguenti eventi ("**Condizioni Sospensive**"):

a) l'ottenimento da parte del Promissario Acquirente di tutte le Autorizzazioni, permessi e i nulla osta necessari per la costruzione dell'Impianto e all'assenza di contestazioni e/o impugnazioni delle menzionate Autorizzazioni in ogni sede competente (ivi inclusi il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e il ricorso al Presidente della Repubblica), e/o di contestazioni di terzi inerenti la costruzione, lo sviluppo e la gestione dell'Impianto, e/o l'assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi finalizzati all'annullamento o alla revoca in autotutela delle Autorizzazioni o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo sviluppo e alla gestione dell'Impianto, essendo decorsi i termini di legge necessari per le suddette contestazioni e/o impugnazioni;

b) l'assenza di Vincoli come di seguito definiti in relazione alla Proprietà come definiti all'art 5.1;

c) il mancato esercizio della prelazione da parte di eventuali proprietari confinanti aventi diritto così come risultanti dai Registri Immobiliari, a seguito delle notifiche espletate dalla Parte Promittente Venditrice all'indirizzo individuato per ciascuno di essi dai registri dell'anagrafe civile, così da fare decorrere i termini per l'esercizio della prelazione agraria a norma delle leggi 590/1965 e 817/1971 e ss.mm.ii, in conformità alla predetta normativa applicabile. Resta inteso che qualora a seguito delle notifiche agli aventi diritto all'esercizio della prelazione agraria, tali soggetti abbiano esercitato il predetto diritto di prelazione il presente Accordo si risolverà automaticamente ai sensi dell'art. 1353 cc e il Promissario Acquirente avrà diritto alla restituzione della caparra di cui all'art. 4.1, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino, a propria cura e spese, dello stato dei luoghi eventualmente modificati in occasione delle attività necessarie per lo studio di fattibilità dell'Impianto;

d) la verifica con esito positivo della disponibili-

tà di una connessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio del Promissario Acquirente e alla effettiva e comprovata cantierabilità dell'Impianto, il tutto da verificarsi entro e non oltre il termine massimo di cui all'articolo 2.1, come eventualmente prorogato.

Resta inteso che le condizioni di cui al presente paragrafo sono poste a esclusivo vantaggio del Promissario Acquirente che potrà rinunciarvi, in tutto o in parte, in qualunque momento.

Articolo 3 - Provenienza

La Proprietà è pervenuta a ciascuna Parte Promittente Venditrice in forza del seguente titolo:

quanto ai terreni censiti coi mappali 2, 3 et 19:

- **atto di divisione** a rogito del dott. Arturo Saba, Notaio in Cagliari, del 20 maggio 1951, rep. 12662, registrato a Cagliari il 08.06.1951, n. 7409, con cui i mappali in oggetto furono assegnati a favore dei signori Ortu Scanu Vincenzo fu Severino, nato a Guspini il 12.07.1926; Ortu Scanu Maria fu Severino, nata a Guspini il 08.03.1929; Ortu Scanu Elvino fu Severino, nato a Guspini il 31.12.1931; Ortu Scanu Rosaria fu Severino, nata a Guspini il 05.07.1934; in parti uguali tra loro;

- **successione in morte della citata signora Scanu Maria**, deceduta ab intestato il 26.06.2006, lasciando a succederle, in parti uguali tra loro i fratelli Ortu Vincenzo, Ortu Elvino e Ortu Rosaria, sopra citati, i quali consolidavano la quota di 1/3 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Sanluri il 05.06.2007 al n. 53/760, trascritta in Cagliari il 22.09.2007 ai nn. 37852/25010). La relativa accettazione di eredità è stata trascritta in Cagliari il 21.07.2007 ai nn. 21100/15697.

- **atto di divisione** a rogito del dott. Sergio Floris, Notaio in Guspini del 11 ottobre 2011, rep. 66699/24911, trascritto in Cagliari il 20.10.2011, ai nn. 30955/22007, con cui i mappali in oggetto furono assegnati a favore del signor Ortu Elvino, in piena ed esclusiva proprietà.

quanto ai terreni censiti coi mappali 18 et 21:

- **atto di compravendita** a rogito del dott. Arturo Saba, Notaio in Guspini, del 26 settembre 1954, rep. 36721/7340, trascritto in Cagliari il 18.10.1954, ai nn. 9867/9006, a favore dei signori Ortu Scanu Vincenzo fu Severino, nato a Guspini il 12.07.1926, e Ortu Scanu Elvino fu Severino, nato a Guspini il 31.12.1931, per la quota di 1/2 ciascuno;

- **successione in morte del citato signor Ortu Vincenzo**, deceduto ab intestato il 03.01.2020, lascian-

do a succedergli la moglie Sanna Maria, per la quota di 3/18, e i figli Ortu Giampaolo, Ortu Sergio e Ortu Antonella, ciascuno per la quota di 2/18 (dichiarazione di successione registrata a Cagliari il 06.11.2020 al n. 385598, vol.88888, trascritta in Cagliari il 09.11.2020, ai nn. 28795/21037). L'accettazione di eredità è stata trascritta in Cagliari il 24.11.2022 ai nn. 38231/28445.

quanto al mappale 20:

- **atto di compravendita** a rogito del dott. Arturo Saba, Notaio in Guspini, del 26 settembre 1954, rep. 36721/7340, trascritto in Cagliari il 18.10.1954, ai nn. 9867/9006, vol. 2869/6, a favore dei signori Ortu Scanu Vincenzo fu Severino, nato a Guspini il 12.07.1926, e Ortu Scanu Elvino fu Severino, nato a Guspini il 31.12.1931, per la quota di 1/2 ciascuno;

- **successione in morte del citato signor Ortu Vincenzo**, deceduto ab intestato il 03.01.2020, lasciando a succedergli la moglie Sanna Maria, per la quota di 3/18, e i figli Ortu Giampaolo, Ortu Sergio e Ortu Antonella, ciascuno per la quota di 2/18 (dichiarazione di successione registrata a Cagliari il 06.11.2020 al n. 385598, vol.88888, trascritta in Cagliari il 09.11.2020, ai nn. 28795/21037). L'accettazione di eredità è stata trascritta in Cagliari il 24.11.2022 ai nn. 38231/28445;

- **atto di assegnazione in conto futura divisione**, a rogito del dott. Daniele Usai, Notaio in San Gavino Monreale, del 16.11.2022, rep. 344/264, trascritto in Cagliari il 24.11.2022, ai nn. 38230/28444, con cui i citati eredi del signor Ortu Vincenzo hanno assegnato a favore del signor Ortu Giampaolo l'intera quota di 1/2 del mappale 20.

Articolo 4 - Corrispettivo e pagamento

4.1 - Il prezzo di acquisto dell'intera Proprietà viene così suddiviso:

a) quanto alla **Proprietà 1** lo stesso è stato convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **Euro 38.000,00** (trentottomila/00) **per ciascun ettaro** /per l'intera estensione della superficie pari a 32.22.80 ettari indicata in premessa e, pertanto, allo stato attuale, il Corrispettivo viene preventivamente concordato per un importo complessivo di **Euro 1.224.664,00** (unmilioneduecentoventiquattromilaseicentosessantaquattro), c.d. "**Corrispettivo 1**".

b) quanto alla **Proprietà 2** lo stesso è stato convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **Euro 38.000,00** (trentottomila/00) **per ciascun ettaro** /per l'intera estensione della superficie pari a 9.46.00 ettari indicata in premessa e, pertanto, allo stato

attuale, il Corrispettivo viene preventivamente concordato per un importo complessivo di **Euro 359.480,00** (trecentocinquantanovemilaquattrocentottanta), c.d. "**Corrispettivo 2**".

c) quanto alla **Proprietà 3** lo stesso è stato convenuto a misura tra le Parti, ed è pari ad **Euro 38.000,00** (trentottomila/00) **per ciascun ettaro** /per l'intera estensione della superficie pari a 3.65.00 ettari indicata nelle premesse e, pertanto, allo stato attuale, il Corrispettivo viene preventivamente concordato per un importo complessivo di **Euro 138.700,00** (centotrentottomilasettecento), c.d. "**Corrispettivo 3**".

(il Corrispettivo 1, 2 e 3 in seguito singolarmente il "**Corrispettivo**")

La Parte Promittente Venditrice, ciascuno per quanto di propria competenza dichiara di ritenere congruo e di accettare il Corrispettivo che è stato pattuito.

4.2 - Ciascun Corrispettivo verrà saldato in un'unica soluzione dal Promissario Acquirente a ciascun Promittente Venditore in ragione della propria quota, al momento della stipula del Contratto Definitivo, (mediante assegni circolari intestati a ciascuno dei Promittenti Venditori, da consegnarsi in sede di rogito notarile, ovvero mediante bonifico istantaneo da effettuare in sede di rogito con relativo controllo notarile).

4.3 - A titolo di **caparra confirmatoria**, alla Parte Promissaria Venditrice viene riconosciuto un valore una tantum pari ad **Euro 500,00/ha** ("**Caparra**") alla sottoscrizione del presente Accordo e sospensivamente condizionata alla prova dell'avvenuta notifica da parte della Parte Promittente Venditrice della comunicazione di Prelazione Agraria (ai sensi della L.817 del 1971 e dell'art.8 L. 26 maggio 1965, n. 590 senza che gli aventi diritto abbiano esercitato il diritto di prelazione agraria). La Caparra, viene così corrisposta a ciascun Promittente Venditore in ragione della propria quota parte della Proprietà, mediante i seguenti assegni circolari non trasferibili di importo pari a:

a) Euro 19.391,50 (diciannovemilatrecentonovantuno virgola cinquanta) con assegno circolare non trasferibile numero 3306352033-10 emesso in data 13.03.2023 dall'Agenzia di Avezzano della banca Intesa Sanpaolo S.p.A. al Sig. **Ortu Elvino**;

b) Euro 788,33 (settecentoottantotto virgola trentatre) con assegno circolare non trasferibile numero 3112917921-09 emesso in data 13.03.2023 dall'Agenzia di Avezzano della banca Intesa Sanpaolo S.p.A, inte-

stato alla Sig.ra **Maria Sanna**;

c) Euro 1.438,06 (millequattrocentotrentotto virgola zero sei) con assegno circolare non trasferibile numero 3112917922-10 emesso in data 13.03.2023 dall'Agenzia di Avezzano della banca Intesa Sanpaolo S.p.A., intestato al Sig. **Giampaolo Ortu**;

d) Euro 525,56 (cinquecentoventicinque virgola cinquantasei) con assegno circolare non trasferibile numero 3112917923-11 emesso in data 13.03.2023 dall'Agenzia di Avezzano della banca Intesa Sanpaolo S.p.A. intestato al Sig. **Sergio Ortu**;

e) Euro 525,56 (cinquecentoventicinque virgola cinquantasei) con assegno circolare non trasferibile numero 3112917924-12 emesso in data 13.03.2023 dall'Agenzia di Avezzano della banca Intesa Sanpaolo S.p.A. intestato alla Sig.ra **Antonella Ortu**.

La Parte Promittente Venditrice autorizza sin da ora il Notaio autenticante a trattenere in deposito la Caparra versata dal Promissario Acquirente, ai sensi dell'articolo 4.3 che precede, a garanzia di entrambe le Parti. Le somme così versate saranno trasferite dal Notaio a favore della Parte Promittente Venditrice entro e non oltre 2 (due) giorni lavorativi dalla data in cui il Promissario Acquirente abbia ricevuto conferma da parte della Parte Promittente Venditrice del mancato avveramento della condizione risolutiva di cui all'articolo 7 (Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971).

In caso di avveramento della condizione risolutiva, consistente nell'esercizio del diritto di prelazione agraria da parte degli aventi diritto, la Caparra sarà versata dal Notaio a favore del Promissario Acquirente entro e non oltre 2 (due) giorni lavorativi dalla data in cui lo stesso abbia ricevuto conferma da parte della Parte Promittente Venditrice dell'avveramento della condizione risolutiva di cui all'articolo 2.5 (c) che precede. Le parti convengono che il Notaio autenticante consegnerà i predetti assegni di Caparra, a seconda dei casi, in favore della Parte Promittente Venditrice o della Parte Promissaria Acquirente, esclusivamente a seguito di comunicazione scritta inviata dalla Parte Promissaria Acquirente al Notaio all'indirizzo di posta elettronica certificata di quest'ultimo. Gli assegni di Caparra saranno consegnati presso lo studio del Notaio autenticante, salvo diversi accordi scritti tra il Notaio e le Parti. La Parte Promittente Venditrice delega espressamente per il ritiro presso il Notaio dei predetti assegni di Caparra il signor Ortu Sandro

nato a Guspini il 13 aprile 1959.

Inoltre, la Caparra, ai sensi dell'Art. 1385, cod. civ., in caso di inadempimento al presente Accordo da parte del Promissario Acquirente, sarà trattenuta dalla Parte Promittente Venditrice a tacitazione di qualsiasi pretesa.

Resta inteso tra le Parti che ai sensi dell'articolo 1385, primo comma, codice civile, la Parte Promittente Venditrice potrà, a suo insindacabile giudizio, in sede di definitivo, imputare al corrispettivo le somme versate a titolo di Caparra confirmatoria ovvero restituirle alla Parte Promissaria Acquirente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo la Parte Promittente Venditrice si obbliga fin d'ora a rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale con pieno esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 5 - Dichiarazioni e garanzie della Parte Promittente Venditrice

5.1 - la Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce il Promissario Acquirente per ogni ipotesi di evizione e molestia nel possesso da parte di terzi, di essere il pieno ed esclusivo titolare della Proprietà e che non sono attualmente pendenti procedimenti giudiziari in relazione alla Proprietà.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga e a tal fine garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità della Proprietà, e che quest'ultima, è alla data odierna, e resterà in sede di stipula del Contratto Definitivo libera da persone e cose (ivi inclusi soggetti titolari di contratti di affitto o di comodato agrario), nonché da qualunque genere di gravami, ipoteche, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari o arbitrali, pendenti o imminenti, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni *propter rem*, pretese di terzi in genere, nonché da vincoli pubblicistici quali, ad esempio, censi, livelli, usi civici, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico ovvero che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto, risultando pertanto detta Proprietà adeguata per l'utilizzo previsto dal Promissario Acquirente ("**Vincoli**") fatta eccezione per il diritto di prelazione di cui al successivo articolo 8 della Legge

590/1965 ed alla Legge n. 817/1971 in favore di eventuali confinanti coltivatori diretti.

5.2 - La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che si asterrà dal porre in essere direttamente, e farà sì che eventuali terzi concessionari a qualsiasi titolo o aventi causa si astengano dal porre in essere sulla Proprietà e sino alla data di stipula del Contratto Definitivo, qualunque genere di Vincolo, diritto reale, onere, peso, contratto che possa pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la sua disponibilità, il suo valore economico. È fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno sino alla Data di Stipula del Contratto Definitivo.

5.3 - Per effetto di quanto sopra, la Parte Promittente Venditrice garantisce, e garantirà in sede di Contratto Definitivo, il Promissario Acquirente e suoi aventi causa per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi, ivi compresi conduttori, coloni o proprietari confinanti che, a qualsiasi titolo, possano vantare diritti sulla Proprietà o sul Corrispettivo ovvero che possano impedire o rendere più difficile la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto. Dichiara, altresì, la Parte Promittente Venditrice di voler rispondere in caso contrario della evizione ed emenda degli eventuali danni come per legge.

5.4 - In aggiunta alle garanzie inderogabili di legge, la Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce altresì che:

a) ha costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alla Proprietà, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme per quanto di sua spettanza per tutta la vigenza del presente Accordo e fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo;

b) la stipula del presente Accordo non viola alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o accordi sottoscritti con i terzi;

c) la Proprietà non deriva da atto di donazione, come meglio indicato negli Atti di Provenienza e il Terreno è pervenuto in proprietà al Proprietario in virtù di quanto dichiarato in premessa e per l'effetto non vi sono legittimari pretermessi che possano esperire l'azione di riduzione e, in caso di esito vittorioso, l'azione di restituzione;

d) gli Atti di Provenienza sono validi, efficaci ed idonei a consentire la vendita della Proprietà in

favore del Promissario Acquirente;

e) non sussistono alla data di sottoscrizione del presente Atto, né sussisteranno alla Data di Stipula motivi o circostanze di alcun tipo che possano causare la nullità, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione o l'inefficacia per qualsiasi altra causa, degli Atti di Provenienza;

f) non sono pendenti né minacciati, per iscritto o meno, diverse azioni, rivendicazioni o procedimenti (inclusi i procedimenti espropriativi), innanzi a qualsiasi tribunale o autorità amministrativa o arbitro, che riguardino la Proprietà, le concessioni edilizie o qualsiasi altro permesso o autorizzazione o licenza (anche con riferimento alla applicabile normativa ambientale), emanato dalle autorità competenti in relazione al Terreno, e/o la revoca e/o il ritiro delle stesse e che non esistono fatti o circostanze che possano dar luogo a procedimenti di tal genere;

g) in relazione al Terreno, lo stesso è rispondente a tutte le regolamentazioni e a tutti i requisiti di carattere amministrativo, urbanistico e ambientale e che non vi sono sostanze tossiche o pericolose, rifiuti o materiali che (i) possano determinare (o abbiano determinato) la violazione delle prescrizioni normative e regolamentari o comunque determinare responsabilità, di qualsivoglia natura, a carico del Promissario Acquirente e/o (ii) richiedono una bonifica e/o debbano essere rimossi o formare oggetto di altri interventi o misure anche di tutela o di sicurezza;

h) non insistono produzioni agricole di qualità o di pregio (DOC/DOCG/DOP/IGP/STG) ovvero produzioni locali, né tanto meno gravano impegni derivanti dall'inserimento dei detti terreni in piani di sviluppo agricolo aziendale finanziate nell'ambito di piani e programmi di sviluppo agricolo rurale cofinanziati con fondi europei non coerenti e non compatibili con la realizzazione dell'impianto fotovoltaico/agrivoltaico che il Promissario Acquirente intende realizzare;

i) non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

j) non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o tentativi di

infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4°, del medesimo decreto e, a tal fine, consegna contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto le **dichiarazioni sostitutive** attestanti tali circostanze che si allegano alla presente scrittura sotto la **lettera "E"**.

5.5 - Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente art. 5 sono rilasciate alla data di sottoscrizione del presente Accordo e dovranno essere vere e valide anche alla Data di Stipula.

5.6 - Qualora dovessero risultare delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, o altri Vincoli, anche a titolo di usi civici, che possano impedire o rendere più difficile il finanziamento, la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto prima della stipula del Contratto Definitivo, la Parte Promittente Venditrice si obbliga, a propria cura e spese, ad ottenere la cancellazione degli stessi entro un 1 mese dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, precisando che la Parte Promittente Venditrice si obbliga a dare avvio alle pratiche di cancellazione entro quindici 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, rappresentando tale circostanza condizione per la stipula del Contratto Definitivo.

In ogni caso le Parti concordano ed accettano sin d'ora che qualora la Parte Promittente Venditrice non abbia proceduto all'estinzione delle formalità e/o iscrizioni pregiudizievoli, a propria cura e spese, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le somme convenute a titolo di Corrispettivo verranno impiegate per la cancellazione e/o estinzione di dette formalità; a tal fine la Parte Promittente Venditrice conferisce sin d'ora mandato al Promissario Acquirente al fine di procedere in proprio alla cancellazione delle dette formalità pregiudizievoli contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo impiegando l'importo convenuto a titolo di corrispettivo.

5.7 - Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, la Parte Promittente Venditrice consegna il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Gonnosfanadiga **prot. 414 del 17.01.2023** che si allega al presente Accordo sotto la **lettera "F"**, dichiarando che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune. La Parte Promittente Venditrice inoltre dichiara e garantisce che sulla Proprietà: a) non è stata trascritto nei Registri Immobiliari alcun

provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva; e che b) la Proprietà non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353.

5.8 - La Parte Promittente Venditrice per tutto il periodo di validità del presente Accordo si obbliga a non concedere a terzi gli stessi diritti previsti a favore del Promissario Acquirente. Lo stesso Promittente Venditore autorizza inoltre sin d'ora il Promissario Acquirente a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione finalizzata all'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni necessari per poter legittimamente costruire l'Impianto sulla Proprietà ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dalla stessa, sottoscrivendo su semplice richiesta del Promissario Acquirente, ogni relativo atto e documento.

Articolo 6- Vincoli accessori

6.1 - Con il presente Accordo le Parti espressamente convengono che, sebbene lo stesso e gli atti successivi riguardino una parte individuata o da individuare della Proprietà, è volontà delle Parti costituire, come in effetti costituiscono, vincolo a favore del Promissario Acquirente con il quale la Parte Promittente Venditrice si obbliga a non concedere l'eventuale restante parte del terreno nel raggio di 200 (duecento) metri di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso del Promissario Acquirente.

6.2 - La Parte Promittente Venditrice si obbliga inoltre a non compiere o mettere in atto direttamente, e farà sì che eventuali terzi concessionari a qualsiasi titolo o aventi causa si astengano dal porre in essere alcuna attività od azione che possa creare una situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti concessi al Promissario Acquirente con il presente Accordo.

Articolo 7 - Clausola Risolutiva Espressa - Recesso

7.1 - Il Promissario Acquirente, potrà risolvere il presente Accordo ai sensi dell'articolo 1456 c.c al verificarsi anche di una soltanto delle seguenti circostanze:

i) le dichiarazioni e le garanzie contenute nei precedenti paragrafi risultassero essere non conformi al vero e/o non corrette o infondate o incomplete; e/o

ii) gli impegni di cui all'articolo 6 (Vincoli accessori) e di cui all'articolo 9 (Cooperazione) non venissero rispettati; ovvero

iii) il Contratto Definitivo non venga stipulato per fatto o colpa del Promittente Venditore entro il termine di cui all'art. 2 che precede.

7.2 - In caso di risoluzione del presente Accordo ai sensi del presente articolo, la Parte Promittente Venditrice sarà tenuta a restituire al Promissario Acquirente il doppio della Caparra Confirmatoria versata.

7.3 Il Promissario Acquirente potrà recedere dal presente Accordo **(i)** al verificarsi di un evento, fatto e/o circostanza che possa impedire lo sviluppo, costruzione, connessione ovvero l'esercizio anche parziale, ovvero il finanziamento dell'Impianto oppure che ne renda le relative condizioni più gravose rispetto a quelle originariamente preventivate; ovvero **(ii)** qualora sul Terreno vi siano Vincoli, prescrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero lo stesso non sia idoneo alla realizzazione del Progetto e, in tal caso la Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata a trattenere la Caparra Confirmatoria quale importo onnicomprensivo da trattenere a titolo di penale per il diritto di recesso esercitato dal Promissario Acquirente. Nessun ulteriore importo sarà dovuto alla Parte Promittente Venditrice, fatto salvo l'obbligo di riduzione in pristino, a propria cura e spese, dello stato dei luoghi eventualmente modificati.

Articolo 8 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n. 817/1971

8.1 - Il presente Accordo è sottoposto, per espressa pattuizione delle Parti, alla condizione risolutiva consistente nell'esercizio del diritto di prelazione agraria da parte di eventuali terzi aventi diritto ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 590 del 1965, come successivamente modificato, e dalla legge n. 817/1971, secondo le modalità di seguito indicate.

8.2 - La Parte Promittente Venditrice si obbliga a comunicare i termini e le condizioni del presente

Accordo a qualunque avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971. A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 5 (cinque) giorni dal rilascio della copia notarile del presente preliminare il cui rilascio la Parte Promittente Venditrice chiederà all'atto di stipula del presente Accordo.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga altresì a dare comunicazione al Promissario Acquirente sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

8.3 - La comunicazione di cui al precedente Articolo 8.2 dovrà:

(i) fare riferimento al presente Accordo, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il prezzo di acquisto di cui al precedente Articolo 4;

(ii) essere inviata ad ogni avente diritto alla prelazione agraria a mezzo di ufficiale giudiziario con relata di notifica ovvero a mezzo raccomandata A/R o PEC;

(iii) la Parte Promittente Venditrice dovrà fornire non appena tecnicamente possibile l'originale della relata di notifica dell'ufficiale giudiziario al Promissario Acquirente ovvero la cartolina di ritorno della raccomandata/ricevuta di avvenuta consegna della PEC;

(iv) includere l'offerta di acquisto della Proprietà, allegando copia del presente Accordo; nonché

(v) contenere un'espressa previsione circa l'obbligo da parte degli aventi titolo, in caso di esercizio del diritto di prelazione, di versare un importo a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto della Proprietà entro e non oltre 3 (tre) mesi successivi all'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, come comunicato alla Parte Promittente Venditrice nei termini previsti dalla Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno degli aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica di cui al presente Articolo 8.

8.4 - Resta inteso e pattuito tra le Parti che il presente Accordo cesserà automaticamente di produrre effetti e gli importi versati dal Promissario Acquirente a titolo di Caparra Confirmatoria saranno allo stesso restituiti, al verificarsi della condizione risolutiva consistente nel versamento, da parte de-

gli aventi titolo che abbiano esercitato il diritto di prelazione, di un importo pari al prezzo di acquisto della Proprietà, pagamento che dovrà avvenire, in favore del Promittente Venditore, entro e non oltre 3 (tre) mesi decorrenti dal 30° giorno dall'avvenuta notifica del presente Accordo agli aventi titolo. Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui l'avente diritto la prelazione agraria dovesse decidere per qualunque ragione di non sottoscrivere il Contratto Definitivo, nonostante aver comunicato l'intenzione di esercitare la prelazione agraria, il Promissario Acquirente avrà la facoltà di recedere, dal presente Accordo. Nel caso in cui decida di non recedere il termine di cui all'art. 2 che precede sarà prorogato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

8.5 - Resta inteso che la condizione risolutiva di cui al presente paragrafo è posta a esclusivo vantaggio del Promissario Acquirente il quale, in qualunque momento, potrà rinunciarvi in tutto o in parte, ovvero prorogare unilateralmente il termine per l'avveramento e/o mancato avveramento della stessa.

Articolo 9- Cooperazione

9.1 - A partire dalla data di sottoscrizione del presente Accordo, la Parte Promittente Venditrice sin da ora e fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo:

a) concede al Promissario Acquirente (nonché da parte del personale autorizzato della società che gestisce la rete di distribuzione/trasmissione dell'energia a cui l'Impianto sarà connesso anche per attività di verifica ovvero per la redazione del preventivo di interconnessione, o infine da parte delle autorità amministrative per il rilascio delle Autorizzazioni) il diritto di accedere al Terreno per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per la progettazione dell'Impianto, il tutto a condizione che non venga alterato lo stato dei luoghi né arrecato pregiudizio alcuno alla destinazione dei terreni ed alle colture praticate e senza che ciò possa costituire in alcun modo immissione nel possesso, né giuridico, né materiale. Conseguentemente i promittenti potranno, fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, disporre del Terreno per le attività agro-pastorali conformemente a quanto pattuito ai sensi del presente Accordo.

b) non dovrà compiere alcuna modifica, aggiunta o attività diversa da quelle ad oggi esercitate o uti-

lizzare la Proprietà per finalità diverse dall'attuale destinazione agricola-pastorale che possa risultare di intralcio o arrecare pregiudizio alla costruzione, manutenzione, gestione ed esercizio dell'Impianto o che possa ostacolare, rendere più scomodo o gravoso il compimento di tali attività. In particolare la Parte Promittente Venditrice non eserciterà sul Terreno alcuna attività che pregiudichi e/o comprometta, in alcun modo, lo stato di fatto della Proprietà dove sarà realizzato l'Impianto o possa creare ombreggiamenti, e fermo restando che, alla data di stipula del Contratto Definitivo, il diritto di utilizzo del Terreno da parte di terzi e/o dello stesso Promittente Venditore verrà meno;

c) non planterà alberi, siepi o cespugli sulla Proprietà o su eventuali terreni confinanti di proprietà del Promittente Venditore che possano ridurre l'irraggiamento del terreno;

d) non costruirà (e si impegna a far sì che nessuno realizzi) edifici o altre strutture sulla Proprietà o su eventuali terreni confinanti di sua proprietà che possano pregiudicare la costruzione e gestione dell'Impianto e/o che possano ridurre l'irraggiamento della Proprietà né estenderà o consentirà un ampliamento del volume degli edifici o delle strutture esistenti alla data del presente Accordo;

e) non costituirà volontariamente ipoteche o altri Vincoli sulla Proprietà in favore di terzi né assumerà alcun impegno a costituirli, né effettuerà alcun atto di disposizione totale o parziale della Proprietà;

f) non assumerà alcun obbligo in relazione all'utilizzo della Proprietà o di eventuali terreni confinanti di proprietà del Promittente Venditore che possano ridurre la possibilità di ottenere (o anche solo ostacolare l'ottenimento delle Autorizzazioni o che possa significativamente incrementare i costi di realizzazione dell'Impianto o che possa interferire con (o pregiudicare) la costruzione, gestione, manutenzione e lo smantellamento dell'Impianto;

g) garantisce inoltre che, fino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, non verranno commessi atti o lavori, ovvero non verranno costituiti diritti di qualsivoglia natura incompatibili o pregiudizievoli per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto;

h) si impegna a prestare la collaborazione che gli verrà richiesta dal Promissario Acquirente ai fini

dell'ottenimento delle Autorizzazioni, ivi inclusa la sottoscrizione di atti e dichiarazioni necessarie per il rilascio di dette Autorizzazioni;

i) si impegna a fornire al Promissario Acquirente, e/o a collaborare con quest'ultimo al fine di ottenere tutti i documenti, le informazioni, gli aggiornamenti in merito al Terreno che possano essere necessari, utili o anche solo opportuni per la realizzazione dell'impianto, ivi inclusa, la documentazione urbanistica, edilizia e catastale relativa al Terreno.

9.2 - Sino al momento della consegna del Terreno al Promissario Acquirente, che avverrà solo al momento di stipula del Contratto definitivo, la Parte Promittente Venditrice acconsente sin da ora che, a titolo gratuito, il Promissario Acquirente abbia il diritto di accedere al Terreno ed al sito con tutti i macchinari, materiali e veicoli necessari al fine di effettuare le attività che riterrà necessarie per lo sviluppo del progetto, incluse attività di ispezione del terreno (carotaggi), di misurazioni e di monitoraggio dell'irraggiamento.

Articolo 10 - Comunicazioni - elezione del domicilio

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

Per ciascuna Parte Promittente Venditrice:

Sig. Elvino Ortu

Via Carbonia, 38, Guspini (SU)

Indirizzo PEC: ortu-elvino@pec.it e per conoscenza all'indirizzo: sergiol19031963@gmail.com

Promissario Acquirente:

DS ITALIA 17 S.r.l.

Piazza Carlo Magno, 21

Roma (RM)

Pec: dsitalia17@legalmail.it

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

Articolo 11 - Spese e imposte

Eventuali spese di qualsiasi genere relative al trasferimento della Proprietà al Promissario Acquirente, ivi compresi costi notarili, spese e imposte di

registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Accordo e del Contratto Definitivo resteranno a carico del Promissario Acquirente.

Articolo 12 - Cessione

12.1 - La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso affinché il Promissario Acquirente possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo ovvero di aggiungere o sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta tramite lettera raccomandata A/R indicando nella stessa la data di efficacia della cessione.

12.2 - La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare dei corrispettivi dovuti al Promittente Venditore. Sino alla data di cessione come comunicata al Promittente Venditore, il Promissario Acquirente sarà tenuto all'adempimento alle obbligazioni derivanti dal presente Accordo (ivi inclusi gli obblighi derivanti dal Corrispettivo). Si precisa che, a partire dalla data di cessione indicata nella comunicazione di cui al presente paragrafo, il Promissario Acquirente sarà liberato da ogni obbligo derivante dal presente Accordo. La società cessionaria sarà obbligata a garantire e mantenere gli stessi obblighi contrattuali nei confronti del Proprietario o di ogni altro obbligo posto a carico del Promissario Acquirente ai sensi del presente Accordo senza poter opporre alcuna eccezione al riguardo.

12.3 - Il Promissario Acquirente potrà cedere i suoi crediti eventualmente derivanti dal presente Accordo e successivamente dal Contratto Definitivo agli istituti finanziatori in garanzia del finanziamento che venga concesso alla stessa per la realizzazione del Progetto. Con riferimento a tale cessione la Parte Promittente Venditrice presta fin d'ora il proprio consenso ai sensi dell'articolo 1248 del codice civile e si impegna a ripeterlo nei modi e nei tempi che dovessero rendersi necessari su richiesta degli istituti finanziatori medesimi.

12.4 - Tale cessione sarà comunicata per iscritto (anche tramite e-mail/PEC) dal Promissario Acquirente al Promittente Venditore entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

Articolo 13- Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che il corri-

spettivo pattuito con il presente Accordo è stato oggetto di apposita contrattazione e che deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Venditore.

Articolo 14 - Intero accordo

14.1 - Il presente Accordo costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

14.2 - Il presente Accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

14.3 - L'eventuale tolleranza di una parte dell'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Accordo preliminare.

Articolo 15 - Riservatezza

15.1 - Le Parti saranno assoggettate agli obblighi di riservatezza consuetudinari in relazione ad operazioni aventi simili caratteristiche e si obbligano per l'effetto a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di pubblico dominio.

Articolo 16 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

16.1 - Il presente Accordo è disciplinato dalla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato dal presente Accordo si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

16.2 - Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Accordo in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

16.3 - Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Roma, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 17 - Allegati

Si allegano:

Allegato A - Autorizzazione

Allegati B, C, D - Planimetrie;

Allegato E - Dichiarazioni sostitutive;

Allegato F - Certificato di Destinazione Urbanistica.

La presente scrittura resta conservata nella raccolta del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni. Letto, approvato e sottoscritto

Firmato: Ortu Elvino

" : **Sanna Maria**
" : **Ortu Sergio**
" : **Ortu Giampaolo**
" : **Ortu Antonella**
" : **Italo Rubeo**

REPERTORIO N. 3084

RACCOLTA N. 2386

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto **dott. FEDERICO PAVAN, Notaio in Iglesias**, con studio in Via Matteotti n. 72, iscritto nel Collegio notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano,
certifico

che i signori:

- **ORTU ELVINO**, nato a Guspini (SU) il 31 dicembre 1931 e residente in Guspini (SU) via Carbonia al n° 38, Codice Fiscale n. RTOLVN31T31E270K;
- **SANNA MARIA**, nata a Guspini (SU) il 05 gennaio 1938 e residente in Guspini (SU) via Mazzini al n° 85, Codice Fiscale n. SNNMRA38A45E270L;
- **ORTU SERGIO**, nato a Guspini (SU) il 19 marzo 1963 e residente in Guspini (SU) via Mazzini al n° 83, Codice Fiscale n. RTOSRG63C19E270C;
- **ORTU GIAMPAOLO**, nato a Guspini (SU) il 06 settembre 1965 e residente in Guspini (SU) via Malagoli al n° 29, Codice Fiscale n. RTOGPL65P06E270J;
- **ORTU ANTONELLA**, nata a Guspini (SU) il 28 novembre 1974 e residente in Finale Emilia (MO) località Canaletto al n° 43, Codice Fiscale n. RTONNL74S68E270B;
- **RUBEO ITALO**, nato a Tagliacozzo (AQ) il 10 luglio 1969, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale è intervenuto all'atto che precede

non in proprio ma in qualità di procuratore della società "**DS ITALIA 17 S.R.L.**", con socio unico, con sede legale in Roma (RM), Via del Plebiscito, 112, capitale sociale Euro 3.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale 16658161001, R.E.A. n. RM - 1668279, giusta procura rilasciata in data **9 maggio 2022** con atto a rogito del Notaio spagnolo Miguel Angel Del Pozo Espada, depositata in atti del Notaio Alberto Guidi di Milano con verbale del 13 giugno 2022, rep. 62763/15678, registrato a Milano il 17 giugno 2022 al n. 50620, depositata presso il Registro delle Imprese di Roma in data **30 giugno 2022**, specificamente con determina dell'Amministratore Unico in data 2 marzo 2023, allegata sub. "A" alla scrittura che precede;

della cui identità personale sono certo, debitamente da me informati ex art 13, D.Lgs 196/2003 (T.U. PRIVACY) e dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR, s.m.i., in mia presenza hanno reso le dichiarazioni che precedono ed hanno apposto la propria firma autografa in calce e a margine della scrittura che precede, previa sua lettura da me datane alle parti.

Guspini, il **quindici marzo duemilaventitré**, in Via Carbonia n. 38, alle ore 14.20.

Firmato: Dott. Federico Pavan Notaio

DS ITALIA 17 S.R.L.
Sede legale: Roma, Via del Plebiscito,
112
Capitale sociale: Euro 3.000,00 i.v.
P.IVA: 16658161001

DETERMINA AMMINISTRATORE UNICO

L'anno 2023, il giorno 2 del mese di marzo alle ore 13:00, il sig. Antonio Lorenzo Macías Toscano, in qualità di Amministratore Unico della società DS Italia 17 S.r.l. (la **Società**), determina sugli argomenti di seguito riportati:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) sottoscrizione da parte della Società, quale promissario acquirente e/o concessionario, a seconda dei casi, dei contratti preliminari, in forma notarile, di compravendita e costituzione del diritto di superficie e servitù, in relazione alle aree sulle quali sarà realizzato il progetto fotovoltaico in corso di sviluppo, di circa 26.7732 kWp, da realizzarsi nel Comune di Gonnosfanadiga (SU) (il **Progetto**).

PREMESSO CHE

La Società sta sviluppando il Progetto presso il Comune di Gonnosfanadiga; in considerazione del fatto che in data 2 dicembre 2022 è stato rilasciato il preventivo per la connessione da parte di Terna Rete Elettrica Nazionale S.p.A. in relazione al Progetto, si renderà necessario procedere all'acquisizione da parte della Società, la sottoscrizione di contratti preliminari notarili di compravendita e/o costituzione del diritto di superficie e servitù, le aree sulle quali insisterà il Progetto. In considerazione di quanto precede,

DETERMINA

1. di approvare la sottoscrizione contratti preliminari di compravendita e/o costituzione del diritto di superficie e servitù relativi alle aree su cui sarà realizzato il Progetto; e
2. (i) di approvare la sottoscrizione di qualunque altro documento, accordo, patto, contratto, procura o atto anche in forma notarile al fine di porre in essere tutti gli adempimenti che risultino necessari; (ii) di esperire qualsiasi

DS ITALIA 17 S.R.L.
Registered Office: Roma, Via del
Plebiscito, 112

Share Capital: EUR 3,000.00 fully paid-in
Tax Code: 16658161001

RESOLUTION OF THE SOLE DIRECTOR

On 2 March 2023, at 13:00, Mr. Antonio Lorenzo Macías Toscano, as Sole Director of the company DS Italia 17 S.r.l. (the **Company**) resolves in relation to the following matters:

AGENDA

- 1) execution by the Company, as promissory purchaser and/or beneficiary, as the case may be, of the preliminary agreements, in notarial form, regarding the purchase and/or the creation of surface and easements rights, in relation to the areas in which the photovoltaic project under development, of about 26,7732 kWp will be built in the Municipality of Gonnosfanadiga (SU) (the **Project**).

WHEREAS

The Company is currently developing the Project in the Municipality of Gonnosfanadiga; on 2 December 2022 Terna Rete Elettrica Nazionale S.p.A. has released the estimate for the connection proposal in relation to the Project. It is now necessary for the Company to proceed with the acquisition of the areas where the Project will be built through the execution of preliminary notarial agreements regarding the purchase and/or the creation of surface and easements rights of such areas. In light of the above, the Sole Administrator

RESOLVES

1. to approve the signing of preliminary purchase agreements and/or preliminary surface and easement rights constitution agreements relating to the areas on which the Project will be built; and
2. (i) to approve the signing of any other document, agreement, covenant, contract, power of attorney or deed - also in notarial form - in order to carry out all the necessary obligations; (ii) to carry out any relevant operation necessary; and (iii) to sign any deeds and agreements



connessa operazione necessaria; nonché (iii) di firmare eventuali atti e patti connessi, modificativi, integrativi ed ancillari ai contratti preliminari di compravendita e superficie e servitù;

3. di autorizzare all'uopo il procuratore, ing. Italo Rubeo, conferendogli tutti i più ampi poteri per la sottoscrizione e negoziazione dei predetti contratti.

02/03/2023

Antonio Macias
Antonio Macias Toscano

Amministratore Unico

connected, amending, supplementing and ancillary to the preliminary purchase agreements and the preliminary surface and easement rights agreements;

3. to authorise to this purpose the attorney, Ing. Italo Rubeo granting him all the widest powers to sign and negotiate the aforesaid agreements.

02/03/2023

Antonio Macias
Antonio Macias Toscano

The Sole Director

Repertorio n. 3083

ESTRATTO AUTENTICO

Certifico io sottoscritto **DOTTOR FEDERICO PAVAN**, Notaio in Iglesias, con studio in Via Matteotti n. 72, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, che quanto riportato è estratto dalle pagine numero **02 e 03** del **Libro delle Decisioni degli Amministratori** per l'anno 2019 della Società:

- **"DS ITALIA 17 S.R.L."**, con socio unico, con sede legale in Roma (RM), Via del Plebiscito, 112, capitale sociale Euro 3.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale 16658161001, R.E.A. n. RM - 1668279, libro che accerto bollato e vidimato inizialmente dal dottor Alberto Guidi, Notaio in Milano, in data 2 maggio 2022, dandosi atto che le parti omesse non modificano nè contrastano con quanto sopra riportato.

Cagliari, Via Sonnino n. 84, **quindici marzo duemilaventitré.**



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Federico Pavan', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'FEDERICO PAVAN DI GIORGIO' around the top edge and 'NOTAIO' at the bottom. In the center of the seal is a star and a compass rose. The signature is written in a cursive style and overlaps the seal.

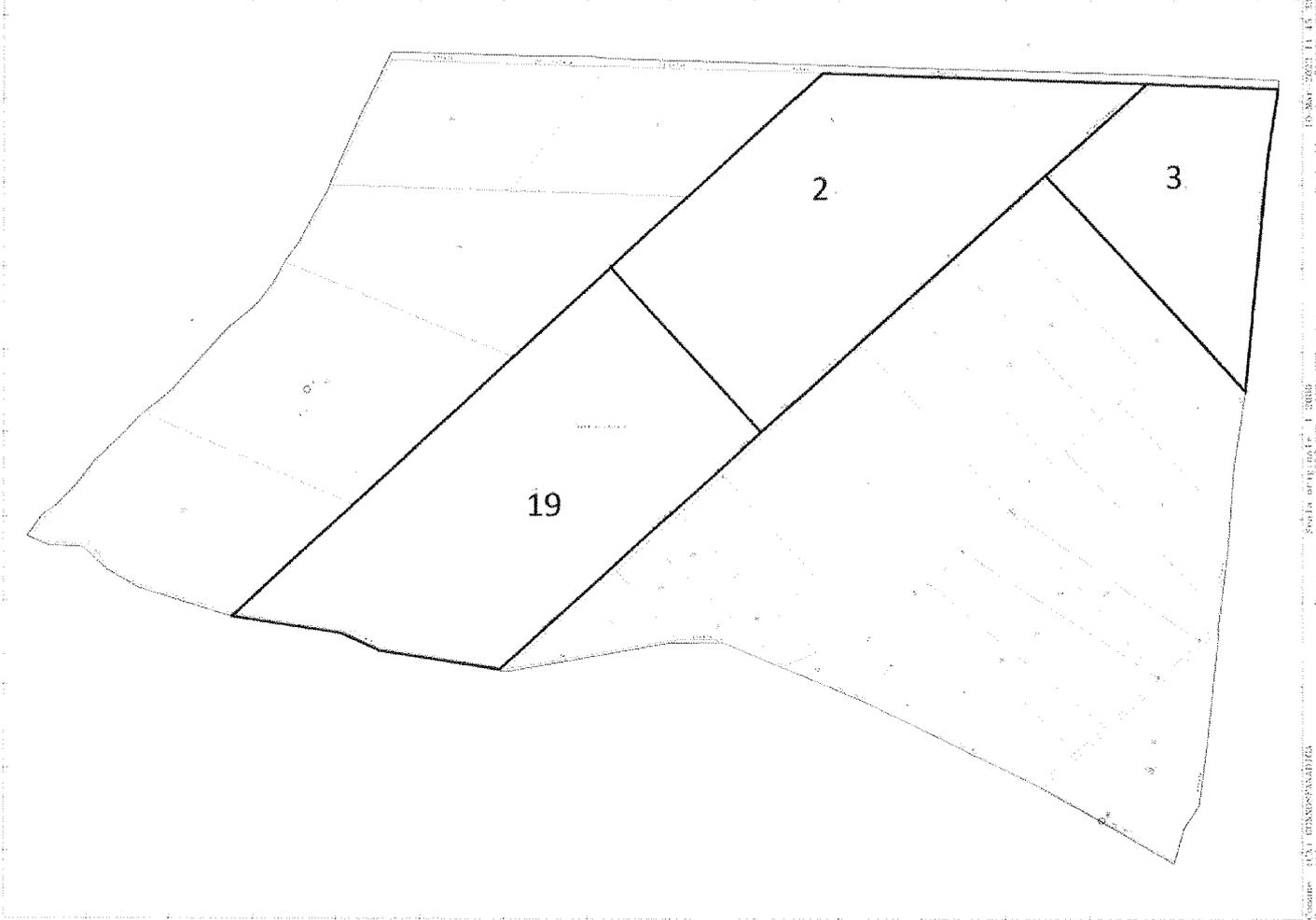
Allegato = B
Raccolta n° 2386

Fedi



Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PUGLIERA GIUSEPPE

Via. tel. (0 70 90 0000)



Comune: CAGLIARI (90050) - Provincia: CAGLIARI (90) - Foglio: 111 - Particella: 111 - Mappa: 111 - Foglio: 111 - Particella: 111 - Mappa: 111

Ordu à l'huissier
Sanna Maria
Ortu Sergio
Ortu Antaello
Ortu Ismael

Stalo Pao

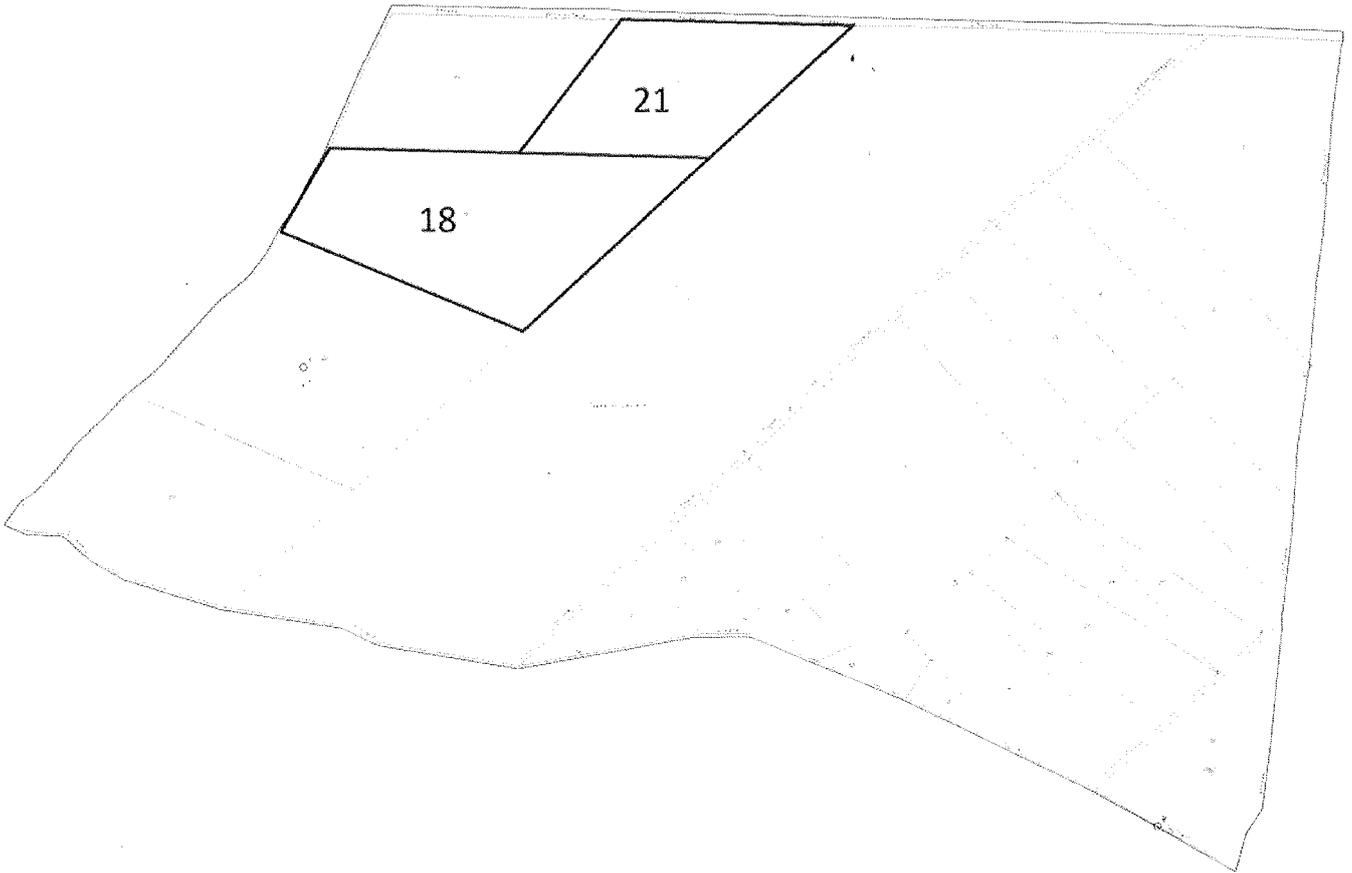
Allegato
Raccolta

№ 2386

Orto Sergio
Lanna e Maria

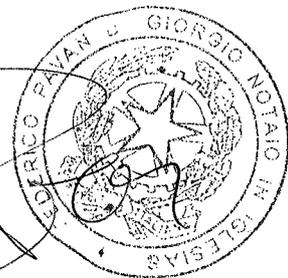
Orto Elio

Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Via tel. 00 90 00491



Orto Antella
Orto Giampolo

[Handwritten signature]



ALLEGATO []

Dichiarazione sostitutiva di certificazione
(D.P.R. n. 445 del 28.12.2000)

MODELLO DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI COMUNICAZIONE ANTIMAFIA

OGGETTO: dichiarazione di assenza di cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/11

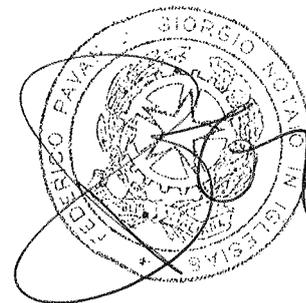
- **Antonella Ortu**, nata a Guspini (SU) il 28/11/1974 e residente in Finale Emilia
(MO) località Canaletto al n° 43, Codice Fiscale n. RTONNL74S68E270B,

DICHIARA

che nei suoi confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 o tentativi di
infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4 del medesimo decreto.

Firma del dichiarante

Ortu Antonella



Ortu Antonella
Ortu Antonella
Ortu Antonella
Ortu Antonella
Ortu Antonella

Dichiarazione sostitutiva di certificazione
(D.P.R. n. 445 del 28.12.2000)

MODELLO DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI COMUNICAZIONE ANTIMAFIA

OGGETTO: dichiarazione di assenza di cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/11

- **Gianpaolo Ortu**, nato a Guspini (SU) il 06/09/1965 e residente in Guspini (SU)
via Malagoli al n° 29, Codice Fiscale n. RTOGPL65P06E270J

DICHIARA

che nei suoi confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011/159/2011 o tentativi di
infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4 del medesimo decreto.

Firma del dichiarante:



Dichiarazione sostitutiva di certificazione
(D.P.R. n. 445 del 28.12.2000)

MODELLO DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI COMUNICAZIONE ANTIMAFIA

OGGETTO: dichiarazione di assenza di cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/11

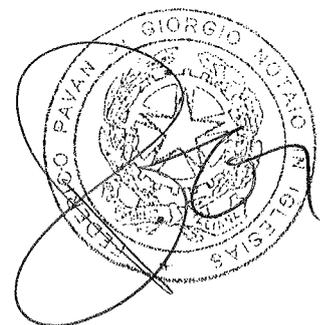
-
- **Elvino Ortu**, nato a Guspini (SU) il 31/12/1931 e residente in Guspini (SU) via
Carbonia al n° 38, Codice Fiscale n. RTOLVN31T31E270K
-

DICHIARA

che nei suoi confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011/159/2011 o tentativi di
infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4 del medesimo decreto.

Firma del dichiarante

Ortu Elvino



Elvino Ortu
Ortu Antonella
Ortu Elvino
Sanna Maria
Ortu Sergio
Ortu Francesco

Dichiarazione sostitutiva di certificazione
(D.P.R. n. 445 del 28.12.2000)

MODELLO DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI COMUNICAZIONE ANTIMAFIA

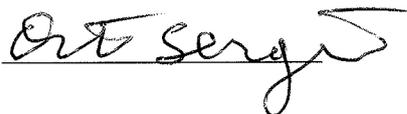
OGGETTO: dichiarazione di assenza di cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/11

-
- **Sergio Ortu**, nato a Guspini (SU) il 19/03/1963 e residente in Guspini (SU) via
Mazzini al n° 83, Codice Fiscale n. RTOSRG63C19E270C,
-

DICHIARA

che nei suoi confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011/159/2011 o tentativi di
infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4 del medesimo decreto.

Firma del dichiarante

Handwritten signature of Sergio Ortu in black ink, written over a horizontal line.

Dichiarazione sostitutiva di certificazione
(D.P.R. n. 445 del 28.12.2000)

MODELLO DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI COMUNICAZIONE ANTIMAFIA

OGGETTO: dichiarazione di assenza di cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/11

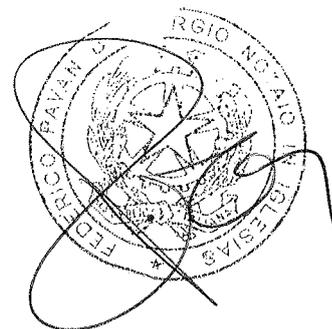
Maria Sanna, nata a Guspini (SU) il 05/01/1938 e residente in Guspini (SU) via
Mazzini al n° 85, Codice Fiscale n. SNNMRA38A45E270L

DICHIARA

che nei suoi confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di
sospensione, di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011/159/2011 o tentativi di
infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4 del medesimo decreto.

Firma del dichiarante

Maria Sanna



Halo Fenu
Orta Autaella
Orta Ghinu
Sanna Maria
Orta Sergio
Orta Giuseppe

Allegato
Raccolta

= P =
202386



COMUNE DI GONNOSFANADIGA
Provincia del Sud Sardegna
AREA TECNICA- UFFICIO SUAPE
Via Regina Elena n° 1 09035 Gonnosfanadiga
Indirizzo PEC: protocollo@pec.comunegonnosfanadiga.it

Prot. n° 714 /G. del 17.01.2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la domanda presentata il 02/01/2023 prot. 45 dal signor Ortu Renato nato a Guspini il 27/11/1946;
VISTO il DPR n° 380 del 06.06.2001 art. 30;
VISTO il vigente strumento urbanistico di Questo Comune;
VISTO il vigente PPR di cui alla LR n. 8/2004

CERTIFICA

1. che i terreni distinti in catasto:

SEZ / FG. : **A/11,(FOGLIO 111)** mappali: **2, 3, 18, 19, 20, 21;**

Ricade:

- in zona E – AGRICOLA, secondo il vigente Programma di Fabbricazione

2. che le prescrizioni urbanistiche della zona E - AGRICOLA sono, secondo l'Art. 7 delle Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente, le seguenti:

E' la zona destinata ad usi agricoli e ad edifici, attrezzature e impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché, agli usi particolari consentiti dalle norme seguenti:

- Altezza massima : m. 5,50;
- Indice di fabbricabilità fondiario Max.:
 - a) 0,03 mc/mq. per le residenze;
 - b) 0,20 mc./mq. per le opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

A distanza inferiore a 500 m. dal perimetro urbano non sono consentite le opere per l'attività zootecnica, neanche di semplice ricovero.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a), può essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b), può essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate a distanza superiore a 500 m. dal perimetro urbano.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché, di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 (venti) e ad





COMUNE DI GONNOSFANADIGA
Provincia del Sud Sardegna
AREA TECNICA- UFFICIO SUAPE
Via Regina Elena n° 1 09035 Gonnosfanadiga
Indirizzo PEC: protocollo@pec.comunegonnosfanadiga.it

attività sportive e ricreative. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati a distanza non inferiore a 500 metri, dal perimetro urbano.

Per gli interventi con indici superiori a quelli indicati ai punti a) e b), o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altre specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, che, sentita la commissione urbanistica Regionale, lo dovrà esprimere entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Anche nei casi in cui la decisione sul rilascio della concessione edilizia spetta esclusivamente al Comune, per quanto riguarda gli insediamenti agricoli nei quali sia ammissibile la presenza di animali, il Comune si riserva la facoltà di richiedere il parere degli uffici Regionali competenti in merito alla razionalità costruttiva degli impianti ai fini della loro destinazione, nonché, e, in particolare, in merito alla loro rispondenza alle disposizioni di Legge in vigore circa i sistemi previsti per il trattamento dei liquami e per l'allontanamento del letame.

Gli accessi agli insediamenti agricoli debbono avvenire, ogni volta sia possibile, da strade secondarie; in particolare è da evitare l'accesso dalla strada Statale e, quando sia assolutamente necessario, esso deve essere autorizzato dall'ANAS.

Le costruzioni devono in particolare rispettare le seguenti distanze:
(a filo strada sono consentite le recinzioni purché, del tipo a giorno)

- m. 10, tra fabbricati;
- m. 5 dai confini; sono consentite anche costruzioni sul confine purché, non destinate a ricovero animali.

Gli edifici destinati alla residenza, se prevista, debbono rispondere alle norme generali, in quanto applicabili, valide per le residenze nel centro abitato; devono inoltre essere ubicati a distanza non inferiore a m. 10, dalle costruzioni riguardanti l'attività zootecnica.

E' a carico del titolare della concessione l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Per le distanze dalle strade si riporta integralmente quanto indicato all'Art. 10:

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| - S. Statali : | mt. 30 , dal ciglio stradale |
| - S. Provinciali: | mt. 20, " " " |
| - S. Comunali Importanti: | mt. 20, " " " |
| - S. Comunali : | mt. 8, " " " |
| - S. Vicinali : | mt. 6, " " " |

Note:

(per le distanze dalle strade vedasi ora il codice della strada - decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni-, e il relativo regolamento di attuazione - D.P.R. 16/12/1992 n° 495)

(Per l'edificazione in zona agricola vedasi anche l'articolo 26 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali) della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio) come modificato dalla L.R. 11/2017) e art. 83 del PPR

Per quanto non espressamente indicato nel presente certificato si fa' riferimento a leggi e regolamenti vigenti in materia, in particolare, rimangono in vigore le misure di tutela ex art. 10 bis della L.R. n° 45/89, il D.G.R. 10 agosto 2004 n. 33/1, LR n. 8/04 e di quelle riferibili alle aree già sottoposte al vicolo ex art. 1 ter della L. 431/85





COMUNE DI GONNOSFANADIGA

Provincia del Sud Sardegna

AREA TECNICA- UFFICIO SUAPE

Via Regina Elena n° 1 09035 Gonnosfanadiga

Indirizzo PEC: protocollo@pec.comunegonnosfanadiga.it

nonché quelle individuate ai sensi delle leggi : L. 1497\39 e L. 431\85 come sostituite dal D.Lgs n. 490/99 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" e a ultimo dal D.Lgs 42/2004. Sono sottoposte comunque all'applicazione delle norme del PPR di cui alla LR n. 8/04, e del D.Lgs 42/04, indipendentemente dalla loro localizzazione nell'ambito del territorio regionale: gli immobili e le aree caratterizzate dalla presenza di beni paesaggistici di valenza ambientale, storico culturale e insediativi; i beni identitari di cui all'art. 6, 5 comma delle N.T.A del PPR e ivi tipizzati e per la quale valgono le prescrizioni dell'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale .

Il presente certificato è rilasciato esclusivamente in relazione alle norme di carattere urbanistico edilizio vigenti al momento della richiesta, pertanto per qualsiasi vincolo di tipo paesaggistico – identitario di cui al piano paesaggistico regionale, e ambientale, la domanda sulla sussistenza dei relativi vincoli e prescrizioni deve essere rivolta agli uffici competenti in materia.

Il Presente Certificato si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 40 c. 2 del DPR 445/2000 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Salvatore Zanda



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Francesco Sitzia

