

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO IMPIANTO AGRIVOLTAICO  
E DELLE RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RTN  
LOCALITA' MASSERIA BARONI  
COMUNE DI PRESICCE ACQUARICA (LE)  
DENOMINAZIONE IMPIANTO - PVA003 ACQUARICA MASSERIA BARONI  
POTENZA NOMINALE 24.0 MW

## PROGETTO DEFINITIVO - SIA

### PROGETTAZIONE E SIA

#### HOPE engineering

ing. Fabio PACCAPELO  
ing. Andrea ANGELINI  
arch. Andrea GIUFFRIDA  
arch. Gaetano FORNARELLI  
dott.ssa Anastasia AGNOLI

#### Studio ALAMI

Arch. Fabiano SPANO  
Arch. Valentina RUBRICHI  
Arch. Susanna TUNDO

### PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

ing. Roberto DI MONTE

### AGRONOMIA E STUDI COLTURALI

dott. Donato RATANO

### STUDI SPECIALISTICI E AMBIENTALI

MICROCLIMATICA  
dott.ssa Elisa GATTO

ARCHEOLOGIA  
dott. Cristian NAPOLITANO

GEOLOGIA  
Apogeo Srl

ACUSTICA  
dott.ssa Sabrina SCARAMUZZI

### COLLABORAZIONE SCIENTIFICA

**UNIVERSITÀ CATTOLICA DEL SACRO CUORE**  
DIPARTIMENTO DI SCIENZE DELLE PRODUZIONI VEGETALI SOSTENIBILI  
prof. Stefano AMADUCCI

## R.3 DISPONIBILITÀ DEI SUOLI ED ESPROPRI

### R.3.1 Titolo di disponibilità dei suoli

REV.	DATA	DESCRIZIONE
	10-23	prima emissione



CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI TERRENO AGRICOLO, PER

L'INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO-FOTOVOLTAICO

NEL COMUNE DI PRESICCE - ACQUARICA DEL CAPO

Tra:

- **ARDITI Vitantonio**, nato a Presicce il 10 settembre 1943 (C.F. RDT VNT 43P10 H047B) e residente a Presicce Acquarica del Capo (LE)

in Piazza Sandro Pertini 11, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni

(di seguito "Promittente Cedente")

e

- la società "**SANTA LUCIA ENERGIA SRL**" con sede a Milano in via Lanzone, n. 31, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi con codice fiscale e partita iva n. 12421150967 ed al n. di R.e.a.: MI - 2660292, capitale sociale euro 10.000 (diecimila) i.v. - interamente posseduto dalla società "GRUPPO HOPE SRL" c.f. 12129030966 - in persona del suo legale rappresentante e amministratore unico, il Signor PACCPELO Fabio, nato a Bari l'11 giugno 1975 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, con i poteri a lui conferiti dai vigenti patti sociali,

(di seguito la "Società" o "Promissaria Acquirente")

unitamente alla Promissaria Acquirente, le "Parti")

*Vitantonio Arditi*

*F. Paccapelo*

Premesso:

a) che la Promittente Cedente è un'azienda agricola proprietaria di un appezzamento di terreno agricolo sito nel comune di Acquarica del Capo, della estensione catastale complessiva di circa 72 ettari , con alcune unità collabenti ivi insistenti individuato **nel Catasto dei Terreni del Comune di Presicce**

**Acquarica del Capo:**

- al foglio 10 particelle 4, 7, 11, 20, 21, 26, 28, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 54, 55, 60, 62;

- al foglio 11 particelle 2, 3, 30, 51, 81, 90, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 138, 139, 142, 143, 144, 163, 164, 165, da estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "A" (il "Terreno");

b) che la Promissaria Acquirente, anche mediante la stipulazione del presente contratto preliminare, avendo a seguito di ripetuti sopralluoghi e indagini dirette e indirette valutato il Terreno idoneo allo scopo e non avendo riscontrato motivi ostativi, ha interesse: (i) ad acquistare dalla Promittente Cedente il Terreno al fine di installarvi dei moduli fotovoltaici al servizio della centrale elettrica agro -voltaica da realizzarsi da parte della Promissaria Acquirente nel Comune di Presicce Acquarica del Capo (l' "Impianto"); (ii) a che la Promittente Cedente costituisca a favore della Promissaria Acquirente, eventuali servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e

Vittorio Delella

A

passaggio necessarie per la manutenzione delle apparecchiature e per l'interramento dei cavi di collegamento elettrico e per la connessione dell'Impianto alla rete elettrica, da realizzarsi a cura e spese della Promissaria Acquirente;

c) che la Promissaria Acquirente avvierà le procedure autorizzative per la costruzione ed esercizio dell'Impianto, come previsto dalla normativa tempo per tempo applicabile, ivi incluso il D. Lgs. 387/2003 e le leggi regionali vigenti;

d) che la Promittente Cedente si è dichiarata disponibile a concedere la proprietà sulle porzioni di Terreno come meglio infra individuate nonché a costituire le servitù di cui alla premessa b), nei termini e alle condizioni di cui in prosieguo;

e) che la Promissaria Acquirente si è resa disponibile a individuare un partner agricolo che nel suo interesse, una volta acquisito il terreno e costruito l'impianto agrovoltaiico garantisca la conduzione agricola, affinché l'Impianto possa effettivamente qualificarsi quale Agro - Voltaico ai sensi delle nuove linee guida pubblicate dal Mite. In particolare, il partner agricolo dovrà essere ufficialmente indicato agli enti competente contestualmente all'avvio del procedimento autorizzativo.

Tutto ciò premesso, tra le Parti, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Articolo 1**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale

*Roberto Dedeo*

*H*

del presente contratto preliminare (il "Contratto").

## Articolo 2

La Promittente Cedente si obbliga a vendere alla Promissaria Acquirente, la quale si obbliga ad acquistare il Terreno, ed a costituire le eventuali servitù di cavidotto, di elettrodotto e di passaggio con ogni mezzo di trasporto e in qualunque ora del giorno e della notte, in ogni caso sempre nel rispetto delle normative vigenti, il tutto in favore della Promissaria Acquirente, che si impegna ad acquistare, allo scopo di installare moduli fotovoltaici e di realizzare l'Impianto.

Le Parti convengono espressamente che l'obbligo di stipulare il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi - entro il termine, essenziale per la Promittente Cedente, di 36 (trentasei) mesi dalla data odierna - di tutti i seguenti eventi (le "Condizioni Sospensive"):

(i) libertà del Terreno, al Contratto Definitivo, da qualsiasi formalità pregiudizievole od ostativa alla vendita;

(ii) ottenimento, a cura e spese della Promissaria Acquirente, dell'Autorizzazione Unica ex D. Lgs. D. Lgs. 387/2003 e in ogni caso di tutte le autorizzazioni, concessioni, licenze od altri atti amministrativi necessari per l'installazione dei moduli fotovoltaici e la realizzazione e gestione dell'Impianto e di ogni opera ed attività ad esse relative (le "Autorizzazioni").

Le Condizioni Sospensive sono apposte nell'esclusivo interesse della Promissaria Acquirente.

Vitantonio Diroli

AD

Le Parti stabiliscono che non vi potrà essere disgiunzione fra i due diritti reali (proprietà ed eventuali servitù) che dovranno essere necessariamente tutti acquisiti congiuntamente con il Contratto Definitivo.

### **Articolo 3**

La Promittente Cedente s'impegna, a non stipulare contratti analoghi e per il Terreno con nessun altro ente né terzo soggetto, neppure con altre società aventi come scopo la costruzione d'impianti fotovoltaici, fino al momento della stipula del Contratto Definitivo.

### **Articolo 4**

Per i fini sopra indicati e relativamente al Terreno, la Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso del Terreno al momento della stipula del Contratto Definitivo.

Resta inteso che fino alla stipula del Contratto Definitivo sarà data alla Promissaria Acquirente la possibilità di accedere al Terreno esclusivamente per l'effettuazione di rilievi e/o prove, in maniera comunque da non arrecare danni alle coltivazioni presenti e senza modificare in alcun modo lo stato dei luoghi.

### **Articolo 5**

La Promittente Cedente si impegna a prestare il proprio consenso, ove necessario, per far sì che la Promissaria Acquirente possa richiedere le Autorizzazioni. Ogni onere, costo, spesa e responsabilità connessa all'ottenimento delle Autorizzazioni sarà esclusivamente a carico della Promissaria Acquirente, che

Umberto Dadi



terrà manlevata e indenne la Promittente Cedente da ogni relativo danno o pregiudizio.

#### **Articolo 6**

Le Parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo, subordinatamente all'avveramento delle Condizioni Sospensive, entro 10 (dieci) giorni alla inoppugnabilità dell'ultima delle Autorizzazioni (il "Contratto Definitivo"). Il Contratto Definitivo verrà stipulato dinanzi al Notaio scelto dalla Promissaria Acquirente. Oneri, costi e spese relativi alla stipula del presente Contratto e del Contratto Definitivo saranno a carico della Promissaria Acquirente.

#### **Articolo 7**

Il corrispettivo, in sede di stipula del Contratto Definitivo, per la vendita e costituzione di servitù di passo, di cavidotto e di elettrodotto per un periodo di trent'anni viene concordemente dalle Parti stabilito forfettariamente in complessivi Euro 2,6 per metro quadro. Per espresso accordo il prezzo sarà maggiorato di 1,3 (uno virgola tre) euro per metro quadro nel caso in cui la Promissaria Acquirente cambi il controllo o la sua compagine sociale cambi in misura superiore al 60% (sessanta per cento), entro i 24 (ventiquattro) mesi successivi al ritiro delle Autorizzazioni alla costruzione dell'Impianto e il succitato cambio di controllo o cambio di compagine sia conseguenza della vendita delle partecipazioni detenute nella Promissaria acquirente a un prezzo, (da

*Federico C...*

*H*

determinarsi in relazione alla valutazione dell'impianto autorizzato per MW), che sia convenuto ad un valore superiore ad 150.000 (centocinquantamila) euro per ciascun MW autorizzato.

#### **Articolo 8**

La Promittente Cedente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessi alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che la vendita e gli eventuali diritti di servitù saranno concessi liberamente alla Promissaria Acquirente, avendo contrattato e convenuto un corrispettivo ritenuto congruo.

La Promittente Cedente si impegna a compiere qualsiasi atto e formalità necessaria presso gli uffici Comunali e Catastali ai fini della migliore individuazione della vendita e delle eventuali servitù.

#### **Articolo 9**

La Promissaria Acquirente potrà recedere dal presente Contratto per il venir meno dei presupposti autorizzativi, tecnici ed economici idonei alla realizzazione e/o sfruttamento dell'Impianto ed ancora più specificatamente, a titolo meramente indicativo e non esaustivo:

- a) per l'inadeguatezza delle Autorizzazioni ai fini dello sfruttamento economico dell'Impianto;
- b) per la modificazione della normativa applicata al settore

*Fabrizio Chiodi*





energetico, in modo tale che la gestione e lo sfruttamento dell'Impianto non risultino più, ad insindacabile giudizio della Promissaria Acquirente, convenienti economicamente;

c) per l'impossibilità giuridica o materiale di sfruttamento del Terreno per i fini per i quali sullo stesso viene promessa la vendita.

La Promittente Cedente potrà altresì potrà recedere dal presente Contratto qualora la Promissaria Acquirente non sia stata in grado di individuare il partner agricolo di cui al punto e) delle premesse e a presentare alle preposte autorità le istanze autorizzative entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla firma del presente atto.

Le Parti convengono che, qualora la Promissaria Acquirente o la Promittente Cedente volessero esercitare la facoltà di recesso che vengono loro attribuite, dovranno rispettivamente inviare alla controparte una raccomandata con avviso di ricevimento in cui dichiarino di voler esercitare detta facoltà. L'efficacia del recesso decorrerà dalla data di ricevimento di tale comunicazione.

Le Parti specificano che, in caso di esercizio del recesso da una delle parti, nulla sarà dovuto alla Promittente Cedente ad alcun titolo.

#### **Articolo 10**

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ad ogni effetto di legge, la Promittente Cedente dichiara che il

Vittorio Delella



Terreno ha destinazione "agricola" e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni e/o mutamenti di destinazione degli strumenti urbanistici del Comune di Cutrofiano riguardanti il Terreno.

La Promissaria Acquirente dichiara di avere autonomamente verificato che il Terreno risulta, alla data odierna, libero da vincoli urbanistici, paesaggistici e ambientali ai sensi delle vigenti normative.

La Promittente cedente, consapevole perché edotta delle conseguenze civili e penali che derivano da falsa o mendace dichiarazione dei dati, ai sensi del DPR 445/2000, dichiara che le unità collabenti insistenti sono stati realizzati in data anteriore all'1.09.1967 e che da allora fino alla data odierna non sono intervenuti lavori o modifiche tali da richiedere licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire o tali da presentare d.i.a. e/o s.c.i.a..

#### **Articolo 11**

Ai fini della trascrizione del Contratto Definitivo, la Promittente Cedente rinuncia sin d'ora ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

#### **Articolo 12**

Ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. 196/2003 e dal Regolamento UE n. 2016/679 le Parti dichiarano di essersi reciprocamente informate circa l'impiego dei dati personali che

*Federico D'Amico*



verranno utilizzati nell'ambito dei trattamenti automatizzati e cartacei di dati ai fini dell'esecuzione del presente Contratto.

#### Articolo 13

Per qualsivoglia turbativa, danno, pregiudizio e quant'altro, fosse procurato a terzi, persone e/o cose, dalla Promissaria Acquirente o da chi per essa, nella preparazione e/o nell'uso del Terreno, la Promissaria Acquirente, assumendo su di sé e così accollandosi ogni eventuale onere, manleva espressamente e senza riserva alcuna la Promittente Cedente.

#### Articolo 14

La Promissaria Acquirente non potrà cedere il presente Contratto a terzi senza il preventivo consenso scritto della Promittente Cedente.

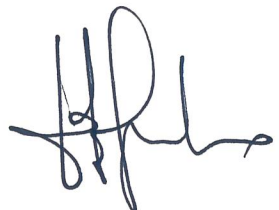
Le Parti si danno atto che ogni clausola del presente Contratto Preliminare è stata oggetto di negoziazione e concertazione. Per l'effetto, le disposizioni di cui all'art. 1341, comma 2 cod. civ. non trovano applicazione.

#### Articolo 15

Le Parti pattuiscono che ogni eventuale controversia relativa al presente Contratto e al conseguente Contratto Definitivo, ivi incluse, a titolo esemplificativo, quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Lecce

Letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

10.08.2022

*Vincenzo Chiodi* 

*Vincenzo Chiodi*



**MODIFICA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI TERRENO**

**AGRICOLO, PER L'INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO-FOTOVOLTAICO**

**NEL COMUNE DI PRESICCE - ACQUARICA DEL CAPO**

Si stipula il presente Atto Modificativo del Contratto Preliminare di Compravendita (d'ora in poi "il Contratto Preliminare"), firmato in data 10.08.2023 per la cessione dei fondi censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Presicce Acquarica del Capo:

- al foglio 10 particelle 4, 7, 11, 20, 21, 26, 28, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 54, 55, 60, 62;

- al foglio 11 particelle 2, 3, 30, 51, 81, 90, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 138, 139, 142, 143, 144, 163, 164, 165,

per la realizzazione di un impianto agrivoltaico (d'ora in poi "l'Impianto") al fine di modificare i termini stabiliti all'Articolo 9 del Contratto Preliminare.

Tra:

- **ARDITI Vitantonio**, nato a Presicce il 10 settembre 1943 (C.F. RDT VNT 43P10 H047B) e residente a Presicce Acquarica del Capo (LE)

in Piazza Sandro Pertini 11, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni

(di seguito "Promittente Cedente")

e

- la società "**SANTA LUCIA ENERGIA SRL**" con sede a Milano in via

Lanzone, n. 31, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi con codice fiscale e partita iva n. 12421150967 ed al n. di R.e.a.: MI - 2660292, capitale sociale euro 10.000 (diecimila) i.v. - interamente posseduto dalla società "GRUPPO HOPE SRL" c.f. 12129030966 - in persona del suo legale rappresentante e amministratore unico, il Signor PACCAPELO Fabio, nato a Bari l'11 giugno 1975 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, con i poteri a lui conferiti dai vigenti patti sociali,  
  
(di seguito la "Società" o "Promissaria Acquirente")

congiuntamente indicati quali "Parti"

Premesso che:

L'Articolo 9 del Contratto Preliminare prevede che l'Acquirente abbia l'obbligo di presentare le istanze autorizzative entro 12 mesi dalla stipula del Contratto Preliminare e pertanto, entro il termine del 09.08.2023.

La Promissaria Acquirente ha ricevuto una comunicazione da Terna S.p.A., il gestore della Rete Elettrica Nazionale, in data 23.12.2022 e una successiva comunicazione in data 24.02.2023 da parte di Enel Distribuzione SPA, Società di gestione della rete

di distribuzione, in relazione all'attivazione di un processo di coordinamento interno tra le due società che ha generato un ritardo in riferimento alla emissione della Soluzione Tecnica Minima Generale per la connessione dell'Impianto alla rete elettrica (d'ora in poi la STMG).

Che la STMG risulta essere un documento necessario e indispensabile per poter procedere alla sottomissione delle istanze autorizzative presso il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e presso la Regione Puglia.

Che alla data odierna la Promissaria Acquirente risulta ancora in attesa della STMG indipendentemente dalla propria volontà.

Tutto ciò premesso e verificato le Parti concordano che:

**Art. 1**

le premesse fanno parte sostanziale del presente Atto Modificativo

**Art. 2**

Al fine di poter dare corretta esecuzione alle previsioni del Contratto Preliminare e prendendo atto che il ritardo sopra menzionato non è dipeso dalle volontà della Promissaria Acquirente, le Parti convengono di prorogare il termine di cui

all'art. 9 del Contratto Preliminare per la consegna delle  
istanze autorizzative al giorno 30.09.2023.

**Art. 3**

Tutte le altre disposizioni del Contratto Preliminare rimangono  
in vigore e valide.

Firma del Promittente Cedente: Antonio Dordeli

Data: 31/7/2023

Firma della Promissaria Acquirente: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

**MODIFICA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI TERRENO  
AGRICOLO, PER L'INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO-FOTOVOLTAICO  
NEL COMUNE DI PRESICCE - ACQUARICA DEL CAPO**

Si stipula il presente Atto Modificativo del Contratto Preliminare di Compravendita (d'ora in poi "il Contratto Preliminare"), firmato in data 10.08.2023 per la cessione dei fondi censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Presicce Acquarica del Capo:

- al foglio 10 particelle 4, 7, 11, 20, 21, 26, 28, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 54, 55, 60, 62;
- al foglio 11 particelle 2, 3, 30, 51, 81, 90, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 138, 139, 142, 143, 144, 163, 164, 165, per la realizzazione di un impianto agrivoltaico (d'ora in poi "l'Impianto") al fine di modificare i termini stabiliti all'Articolo 9 del Contratto Preliminare.

Tra:

- **ARDITI Vitantonio**, nato a Presicce il 10 settembre 1943 (C.F. RDT VNT 43P10 H047B) e residente a Presicce Acquarica del Capo (LE)

in Piazza Sandro Pertini 11, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni

(di seguito "Promittente Cedente")

e

- la società "**SANTA LUCIA ENERGIA SRL**" con sede a Milano in via Lanzone, n. 31, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi con codice fiscale e partita iva n. 12421150967 ed al n. di R.e.a.: MI - 2660292, capitale sociale euro 10.000 (diecimila) i.v. - interamente posseduto dalla società "GRUPPO HOPE SRL" c.f. 12129030966 - in persona del suo legale rappresentante e amministratore unico, il Signor PACCPELO Fabio, nato a Bari l'11 giugno 1975 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, con i poteri a lui conferiti dai vigenti patti sociali,

(di seguito la "Società" o "Promissaria Acquirente")

congiuntamente indicati quali "Parti"

Premesso che:

L'Articolo 9 del Contratto Preliminare prevede che l'Acquirente abbia l'obbligo di presentare le istanze





autorizzative entro 12 mesi dalla stipula del Contratto Preliminare e pertanto, entro il termine del 09.08.2023.

La Promissaria Acquirente e la alla Promittente Cedente, in data 10.08.2023, hanno già pattuito una proroga ai termini di cui all'art. 9 del Contratto Preliminare per la consegna delle istanze autorizzative, per motivi non connessi alle proprie volontà

Vista la complessità dell'intervento per le ragioni connesse alla emissione della STMG.

Tutto ciò premesso e verificato le Parti concordano che:

**Art. 1**

le premesse fanno parte sostanziale del presente Atto Modificativo

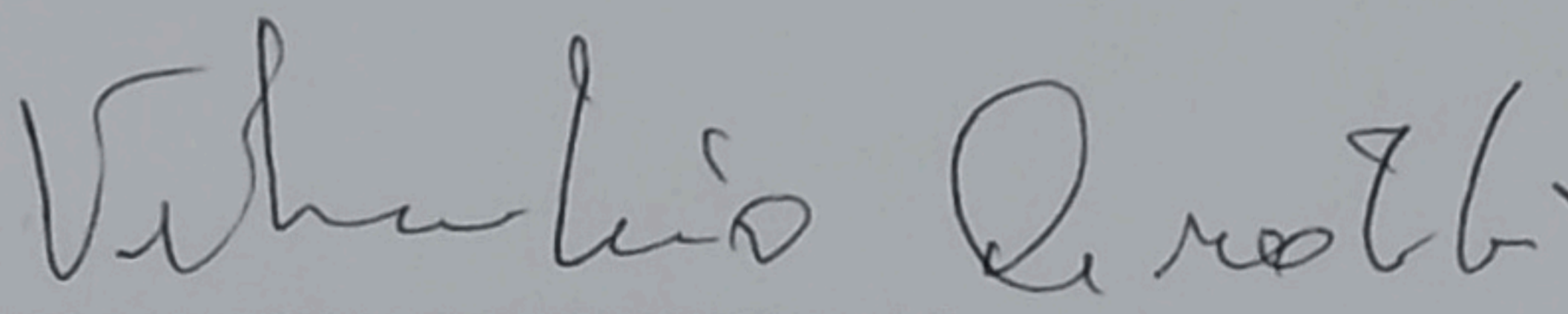
**Art. 2**

Al fine di poter dare corretta esecuzione alle previsioni del Contratto Preliminare e prendendo atto che il ritardo sopra menzionato non è dipeso dalle volontà della Promissaria Acquirente, le Parti convengono di prorogare il termine di cui all'art. 9 del Contratto Preliminare per la consegna delle istanze autorizzative al giorno 30.11.2023.

**Art. 3**

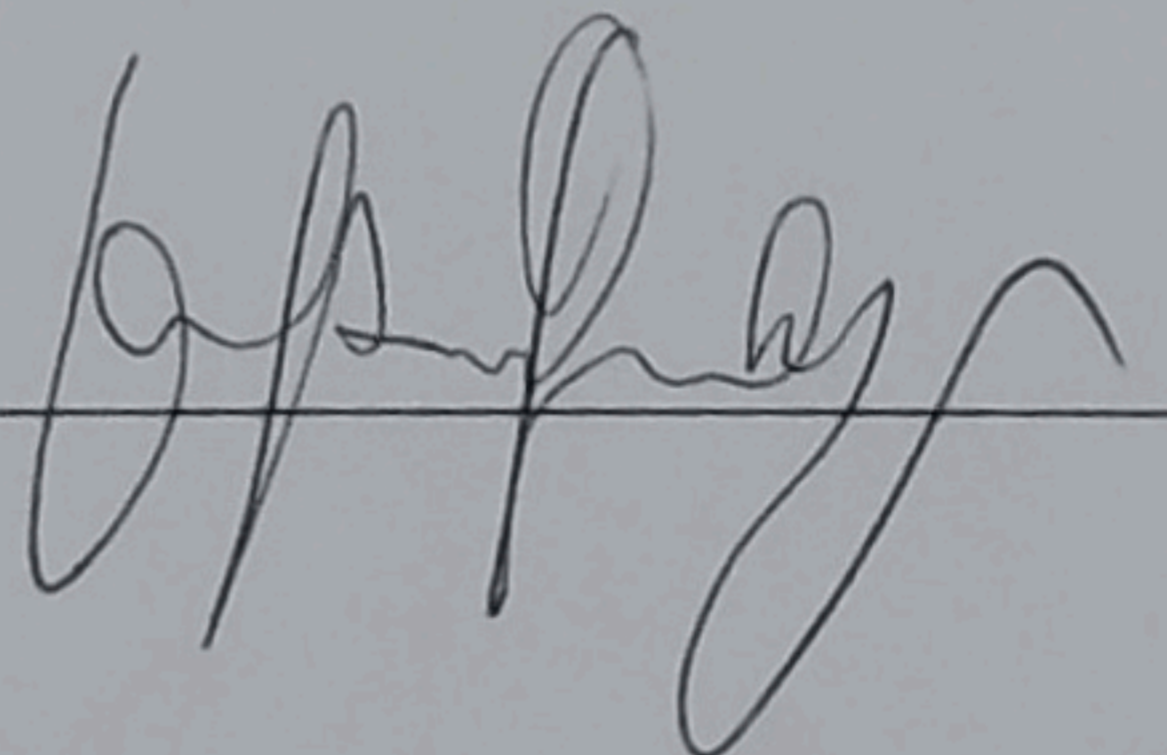
Tutte le altre disposizioni del Contratto Preliminare rimangono in vigore e valide.

Firma del Promittente Cedente:



Data: 26/10/2023

Firma della Promissaria Acquirente:



Data: 26/10/2023

