



**EWAY2**  
Gruppo E-WAY FINANCE S.p.A.

**CONTRODEDUZIONI AL PARERE TECNICO C.T.S. n. 773 del 29.12.2023 – prot. MASE 0011279 del 22.01.2024**

**Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica**  
**Direzione Generale Valutazioni Ambientali**  
Divisione V – Procedure di Valutazioni Ambientali  
[VA@pec.mite.gov.it](mailto:VA@pec.mite.gov.it)

Alla Commissione Tecnica PNRR – PNIEC  
[COMPNIEC@pec.mite.gov.it](mailto:COMPNIEC@pec.mite.gov.it)

All’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente  
Dipartimento Ambiente  
Servizio 1 “Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali”  
[dipartimento.ambiente@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.ambiente@certmail.regione.sicilia.it)

All’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente  
Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni  
ambientali di competenza regionale  
[segreteria.cts.nucleo@gmail.com](mailto:segreteria.cts.nucleo@gmail.com)

c.a. del Presidente  
Egregio Signore

**Avv. Gaetano Armao**  
[presidente.cts.sicilia@gmail.com](mailto:presidente.cts.sicilia@gmail.com)  
[gaetano.armao@regione.sicilia.it](mailto:gaetano.armao@regione.sicilia.it)

e

del Dirigente Responsabile del  
Servizio 1 “Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali”  
Egregio Signore

**Dott. Antonio Patella**  
[antonio.patella@regione.sicilia.it](mailto:antonio.patella@regione.sicilia.it)

**Oggetto: [ID 10200] - PARERE C.T.S. n. 773/2023 del 29.12.2023 relativo al progetto per la realizzazione di un impianto agro-fotovoltaico avente potenza di picco pari a 35,94 MWP ed una potenza nominale di 33,13 MW con relative opere di connessione, sito in Monreale (PA), Località Malvello. Codice procedura: 2742; Classifica: PT\_000\_VA10134; Proponente: E-WAY 2 S.R.L. – Gruppo E-Way Finance**

La scrivente E-Way 2 S.R.L, (società partecipata al 100% da E-Way Finance S.p.A., controllata da Banca del Fucino S.p.A. e parte del gruppo IGEA Banca), in persona del suo Amministratore Unico **Domenico Cerruti**,

sede legale in Roma - Piazza San Lorenzo in Lucina n°4, pec: [e-way2srl@legalmail.it](mailto:e-way2srl@legalmail.it), con riferimento al parere tecnico C.T.S. n. 773/2023 del 29.12.2023 di cui al prot. 0011279 del 22.01.2024, rappresenta quanto segue:

### **OSSERVAZIONE PUNTO 1)**

Alla stregua di quanto statuito dal CGA con la richiamata pronuncia definitiva si invita a produrre l'integrale disponibilità giuridica dei terreni interessati dall'impianto, in quanto costituisce presupposto di procedibilità;

#### Controdeduzione Punto 1)

Quanto alle aree relative alle opere di connessione alla rete elettrica nazionale e alle aree destinate a ospitare l'impianto inteso come tutte le altre opere diverse dalle opere di connessione (i.e. pannelli e opere accessorie, etc.), si osserva che l'attuale normativa di fonte primaria e secondaria e tantomeno quella tecnica eventualmente richiamata da quest'ultima, applicabile al presente procedimento di rilascio VIA, non richiede il deposito dei titoli relativi alla disponibilità giuridica su tali aree e tantomeno il piano particellare d'esproprio e della conseguente richiesta di dichiarazione di pubblica utilità e apposizione del vincolo espropriativo, essendo tali atti e adempimenti destinati a trovare legittima e necessaria sede, esclusivamente, nell'ambito della distinta procedura regionale di rilascio A.U. non potendo pertanto concorrere a fondare un parere negativo nell'ambito della presente procedura VIA.

La società dispone di idoneo titolo di disponibilità delle aree interessate dal layout, overosia atto preliminare notarile per la costituzione di diritto di superficie (**Allegato A**). La scrivente ha depositato ab origine in uno con l'istanza introduttiva della distinta procedura regionale di AU, avviata con istanza trasmessa in data 09/08/2023 ed assunta al protocollo informatico Dipartimentale al prot. n. 25765 del 10/08/2023, i suddetti contratti preliminari di acquisizione dei diritti sulle aree destinate a ospitare l'impianto inteso come tutte le altre opere diverse dalle opere di connessione (i.e. generatore fotovoltaico e opere accessorie, etc.) in forma notarile, registrati e trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari; Si precisa altresì che la società proponente ha depositato nell'ambito della distinta procedura regionale di AU, avviata con istanza trasmessa in data 09/08/2023 ed assunta al protocollo informatico Dipartimentale al prot. n. 25765 del 10/08/2023 e a beneficio di "REGIONE SICILIA - Assessorato dell'energia e dei servizi di pubblica utilità, la documentazione relativa relativi all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e pubblica utilità (estensione, confini e atti catastali, piano particellare, elenco ditte etc..) (**Allegato B**)

### **OSSERVAZIONE PUNTO 2)**

Dovrà essere prodotta apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa proveniente da azienda iscritta all'albo di cui all'art. 106 T.U.B. e secondo schema presente sul sito dell'Assessorato al Territorio e all'Ambiente o, in alternativa, sottoscrizione e versamento aumento di capitale sociale di importo pari al minimo al 10% del valore dell'investimento, come da computo metrico, finalizzata anche a garantire la realizzazione dell'opera e delle opere di mitigazione ambientale presentate per la valutazione da parte della Commissione. Il Dipartimento all'Ambiente, prima di procedere all'emanazione del Decreto Autorizzatorio o della sua proposizione al competente Assessore, acquisisce certificazione della superiore garanzia dandone visibilità sul portale [si-vii/regione.sicilia.it](http://si-vii/regione.sicilia.it);

### Controdeduzione Punto 2)

Quanto all'assunto sopra riportato, si osserva che l'attuale normativa di fonte primaria e secondaria e tantomeno quella tecnica eventualmente richiamata da quest'ultima, applicabile al presente procedimento di rilascio VIA, **non** richiede il deposito ovvero la dimostrazione della disponibilità della fideiussione pari al 10% dell'importo del valore dell'investimento e tantomeno la sottoscrizione e il versamento di un aumento di capitale di pari importo, essendo tali atti e adempimenti destinati a trovare legittima e necessaria sede, esclusivamente, nell'ambito della distinta procedura regionale di rilascio A.U. non potendo pertanto concorrere a fondare un parere negativo nell'ambito della presente procedura VIA. Tale scelta del legislatore nazionale non appare fortuita ma quantomai equilibrata e volta a non obbligare le società proponenti a investimenti incongrui e ingiustificati in una fase preliminare e incerta nel risultato come quella di valutazione di impatto ambientale con l'eventuale effetto di scoraggiare l'iniziativa economica privata e la libera concorrenza tra gli operatori del settore.

Ad ogni buon conto, si precisa che la società proponente E-Way 2 srl, (società partecipata al 100% da E-Way Finance S.p.A., controllata da Banca del Fucino S.p.A. e parte del gruppo IGEA Banca), ha depositato *ab origine* in uno con l'istanza introduttiva della distinta procedura regionale di AU, avviata con istanza trasmessa in data 09/08/2023 ed assunta al protocollo informatico Dipartimentale al prot. n. 25765 del 10/08/2023, Attestazione di sussistenza organizzativa e finanziaria per lo sviluppo dell'opere di cui si richiede l'autorizzazione, rilasciata dall'istituto di credito "Banca del Fucino" (**Allegato C**).

Tutto ciò premesso, la scrivente si obbliga a produrre, prima dell'emanazione del Decreto Autorizzatorio, a produrre apposita polizza fideiussoria atta a garantire la realizzazione dell'opera e delle opere di mitigazione ambientali previste.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 3)**

Dovrà essere prodotto un elaborato descrittivo delle opere di mitigazione e tutela che verranno messe in atto lungo il tratto del cavidotto di connessione che intercetta la "Bluway" della Rete ecologica Provinciale dimostrando la loro efficacia in fase ante operam, post operam ed in esercizio;

### Controdeduzione Punto 3)

L'interferenza potenziale con la perimetrazione della Blu Way è stata valutata nell'elaborato FV.MNR03.PD.C.08.2.



*Figura 1 estratto elaborato FV. MNR03.PD.C.08.2 – sovrapposizione perimetrazione Bluway con opere di progetto*

Sebbene la cartografia di perimetrazione sia espressa alla scala territoriale è possibile affermare che, per le aree di impianto, la stessa coincide con la perimetrazione della fascia di tutela di 150m del fiume tutelato ai sensi del D.Lgs 42/04 e che divide, fisicamente, i lotti nord e sud.

Al fine di evitare potenziali interferenze con la connettività ecologica del territorio, ed in particolare in corrispondenza della Bluway della Rete ecologica Provinciale, il passaggio del cavidotto di connessione elettrica tra il lotto sud e quello nord, è stato previsto in “toc”; pertanto, non si prevedono interferenze significative sia nella fase di cantiere che, a maggior ragione, nella fase di esercizio.

La TOC ipotizzata per questa zona ha una lunghezza di circa 430m e con essa si bypassa abbondantemente sia l’interferenza idraulica che quella paesaggistica e naturalistica, la trivellazione orizzontale controllata, infatti, per le sue caratteristiche di non invasività, agisce nel sottosuolo, ad idonea profondità, senza intaccare con alcuno scavo a cielo aperto il substrato saturale. L’attraversamento in TOC consente di lasciare inalterati tutti gli elementi attraversati.

Si rimanda all’elaborato: FV.MNR03.PD.A.10 “Relazione idrologica e idraulica” per indicazioni sulla toc.

Per le interferenze alla Bluway riscontrate lungo il tracciato del cavidotto esterno interrato si ricorda che lo stesso percorre viabilità asfaltata esistente e su essa si inserisce senza aggravio per le componenti naturali e paesaggistiche. Per le aree di impianto, seppure di estensione molto ridotta, interferenti con la Bluway si ravvisa che la fascia arborea e arbustiva di separazione e protezione sarà realizzata lungo l'intero perimetro d'impianto, esternamente o internamente alla recinzione. Tale fascia avrà funzione di mitigazione visiva dell'impianto dalle strade e favorirà l'incremento della biodiversità nel sito, in particolare grazie alle specie arbustive previste nel presente piano. I benefici e le valenze apportate dalla creazione di questa fascia sono molteplici, tra cui appunto assolvere ad un'importante funzione naturalistica, consentendo il mantenimento dei corridoi ecologici. In merito all'ultimo punto e quindi alla funzione naturalistica, va sottolineato che le siepi costituiscono un habitat in grado di offrire rifugio e sostentamento alle numerose specie animali che le frequentano, soprattutto durante il periodo riproduttivo, che va generalmente dai primi di aprile alla fine di giugno per le zone di pianura e collina. Interventi atti a preservare e creare spazi naturali come siepi e filari arborei rappresentano un fattore indispensabile per favorire la diffusione dei "corridoi ecologici", ovvero elementi del paesaggio in grado di collegare diverse aree naturali del territorio, costituendo così una rete che permette spostamenti sicuri della fauna e dell'avifauna. Sono molte le specie animali che frequentano questi ambienti: analizzando i singoli casi, i piccoli mammiferi ed anfibi come ad esempio ricci e rospi, sono soliti frequentare le fasce ecotonali (a confine tra il coltivo e la siepe) per alimentarsi, mentre carnivori come la volpe si recano durante le ore notturne per ispezionare la siepe in cerca di piccole prede. I rami più alti offrono riparo a numerosi uccelli, in particolare, per quanto concerne l'avifauna migratoria, trova in questi ambienti un rifugio temporaneo e la possibilità di alimentarsi in queste aree prima di riprendere i propri spostamenti. In merito all'entomofauna, con particolare riferimento ai cosiddetti "insetti utili", tra cui ricoprono un'importante ruolo i pronubi (api, bombi, ecc.), nonché artropodi e molluschi, sono diverse le specie che si distribuiscono in modo differenziato nei vari livelli, dalla base ai rami centrali più fitti e intrecciati, fino alla punta degli alberi. La fauna selvatica che tende quindi ad insediarsi e a svilupparsi nelle fasce suddette si diffonderà in seguito nel territorio circostante, occupando nuove aree adatte ad espletare le proprie funzioni biologiche, garantendo quindi il mantenimento delle popolazioni naturali e l'incremento della biodiversità animale e indirettamente anche vegetale, per le specie adibite alla diffusione di polline e sementi.

La scelta delle essenze arboree e arbustive da impiegare per costituire la fascia perimetrale di mitigazione è stata svolta attraverso considerazioni di natura tecnico-agronomica, optando esclusivamente per le specie autoctone indicate ne "l'elenco delle specie autoctone della Sicilia divise per zone altimetriche e caratteristiche edafiche" – Sottomisura 4.4 Operazione 4.4.3, all. 11 del PSR Sicilia 2014/2020. La scelta delle specie botaniche è ricaduta, per quanto concerne la fascia arborea più alta, da Leccio (*Quercus ilex* L.) e Roverella (*Quercus pubescens* Willd. subsp. *pubescens*), mentre lo strato arbustivo più basso, sarà costituito da Prugnolo (*Prunus spinosa* L.), Fillirea (*Phillyrea latifolia* L.) e Lentisco (*Pistacia lentiscus* L.). Le specie individuate saranno piantumate su una fascia di 10 metri, costituendo un filare arboreo ed una siepe monofilare arbustiva mista, in modo da fornire un maggiore effetto coprente della recinzione e dell'impianto. La scelta di specie botaniche diverse in consociazione incrementerà le possibilità di realizzazione della fascia di mitigazione, offrendo maggiori possibilità di attecchimento e di resistenza ad eventuali fitopatie e consentirà una diversificazione della copertura, offrendo maggiori nicchie ecologiche per la fauna.

Interventi manutentivi per la fascia perimetrale di mitigazione: Gli interventi manutentivi previsti per la fascia arborea ed arbustiva proposta nel presente progetto sono riconducibili ad una eventuale irrigazione di soccorso, cure localizzate, reintegrazione delle fallanze, ecc. Nei primi anni successivi all'impianto è necessario provvedere al controllo delle erbe infestanti attraverso sfalci e diserbi. L'anno successivo all'impianto vanno verificate e ripiantate le eventuali fallanze, per garantire una corretta densità della fascia di mitigazione. Gli interventi di potatura rappresentano una pratica colturale importante ma non fondamentale per la vita delle piante legnose. L'allevamento delle specie arboree qui proposte non ha l'obiettivo di soddisfare esigenze produttive ma esigenze ambientali, estetiche e funzionali, pertanto, si prefissa l'obiettivo di ottenere in breve tempo e mantenere un'armonica ed equilibrata massa vegetale. Nel periodo di allevamento, ovvero dall'impianto delle giovani piante al raggiungimento dell'habitus definitivo, la potatura, insieme alle altre tecniche colturali (es. lavorazioni) viene effettuata con lo scopo di far raggiungere alle piante l'assetto scheletrico definitivo, o quanto meno facilitarne un rapido sviluppo. Nel periodo di maturità delle piante, invece, gli interventi di potatura sulle piante, in quanto allevate in forme naturali, rivestono carattere di straordinarietà e vanno eseguiti solo quando necessario (carenza di spazio, riequilibrio della chioma, ma soprattutto eliminazione di parti morte).

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 4)**

Dovranno essere previste idonee trincee tagliafuoco, a ridosso delle fasce arboree, al fine di evitare che gli alberi possano diventare un veicolo di propagazione di incendi dall'esterno verso l'area dell'impianto documentate con elaborato descrittivo;

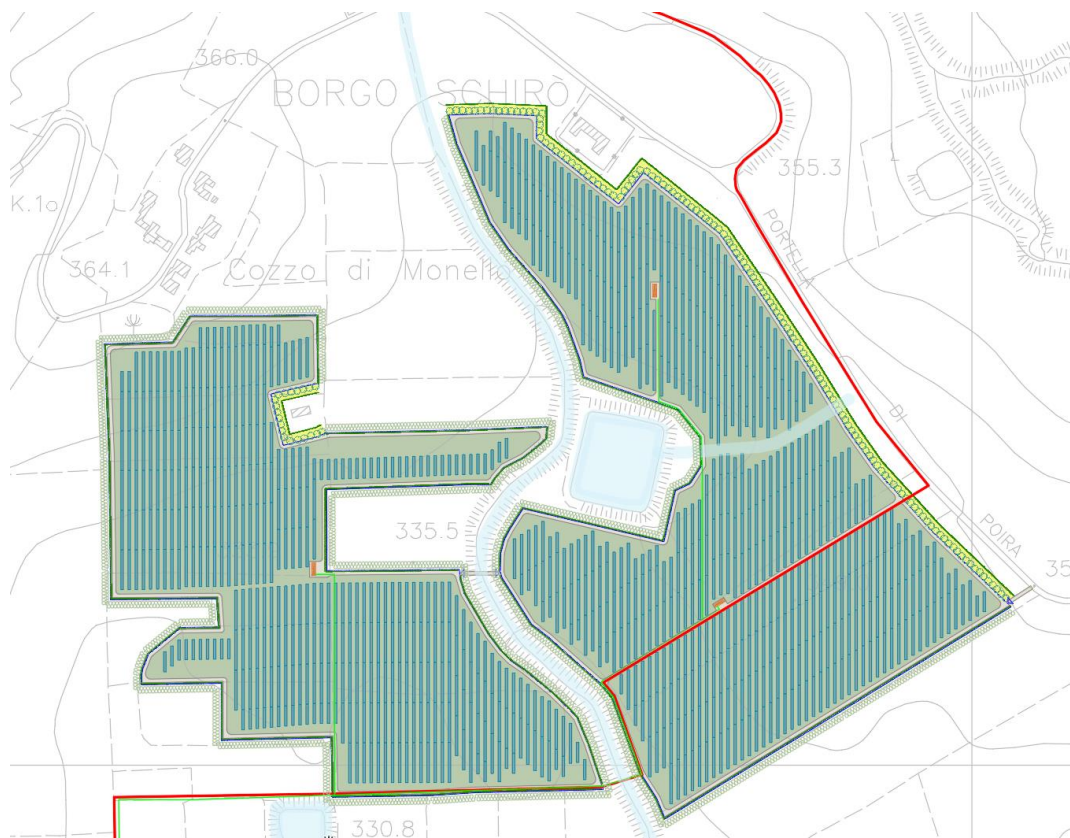
#### Controdeduzione Punto 4)

Le soluzioni progettuali proposte prevedono la realizzazione di fasce di mitigazione in assetto misto, arboreo/arbustivo, specificatamente lungo le tratte maggiormente esposte alla sensibilità visiva e, quindi, lungo le SP4 e SP 4 bis. La conformazione orografica del territorio fa sì che, in una percezione di prossimità dell'impianto, il punto di osservazione sia posto alla medesima quota dell'impianto stesso. La fascia di mitigazione proposta ben risolve l'impatto visivo alla breve distanza lungo queste arterie di fruizione dell'area.

L'osservazione proposta al presente punto suggerisce di inserire idonei accorgimenti per il contenimento della propagazione di incendi in corrispondenza delle mitigazioni arboree. In planimetria possiamo individuare tali segmenti facendoli corrispondere alle fasce evidenziate in giallo per ciascun lotto.



**Figura 2. Estratto planimetrico su CTR lotto sud lungo SP 4 BIS**



**Figura 3. estratto planimetrico su CTR lotto nord lungo SP 4**



Nei tratti individuati, l'implementazione di una fascia tagliafuoco di adeguate dimensioni, è di facile attuazione poiché, in sede di progettazione, le opere d'impianto sono state arretrate dal ciglio stradale in virtù della fascia di rispetto dovuta per la specifica classificazione viaria come da normativa.

In via generale le fasce tagliafuoco previste potrebbero avere una dimensione di circa 10 m in ampiezza che si vanno a sommare all'ampiezza della stessa sede stradale con la quale formano nastro contiguo di quasi 20mt.

In corrispondenza di questi nastri il suolo sarà mantenuto sgombro e pulito da vegetazione infestante con periodiche operazioni di manutenzione.



*Figura 3 fotosimulazione della mitigazione proposta nei tratti a configurazione arboreo/arbustiva con antistante fascia tagliafuoco*

## OSSERVAZIONE PUNTO 5)

Dovrà essere prodotta documentazione fotografica di eventuali manufatti edilizi rurali presenti nell'area, indicando le modalità per il loro recupero edilizio ed eventuale rifunzionalizzazione, prevedendo altresì un'area buffer di 50 metri attorno agli stessi;

### Controdeduzione Punto 5)

Come si può facilmente osservare da vista satellitare aggiornata, entro le aree di impianto non ricadono manufatti, che siano essi abitativi o strumentali, in stato rudeale o altro. Non si prevedono, dunque, interventi di recupero né, tantomeno, è necessario prevedere alcun buffer di tutela.



**Figura 4. Vista satellitare delle aree di impianto**

## **OSSERVAZIONE PUNTO 6)**

Dovranno essere analizzati e messi in evidenza con adeguanti elaborati cartografici tutti gli elementi costitutivi naturali e antropici, testimonianze di valore architettonico e paesaggistico, caratteristici ed identitari del paesaggio agricolo direttamente interessato dal progetto al fine del loro mantenimento e conservazione;

### Controdeduzione Punto 6)

L'area oggetto di intervento presenta una spiccata vocazione agricola, a cui si associano le specie floristiche compatte, tipiche dei coltivi e ad elevato spettro di diffusione.

Essendo gli interventi previsti per la realizzazione delle opere di progetto ubicati principalmente su superfici agricole e incolti, non si prevedono particolari criticità nei confronti delle emergenze floristiche locali in virtù dell'influenza antropica già esercitata sul territorio per l'esercizio delle attività agricole.

Le fitocenosi naturali e seminaturali individuate nel territorio non saranno manomesse in seguito agli interventi previsti per la realizzazione delle opere di progetto.

In prossimità del parco agrovoltaico di progetto non sono presenti formazioni boschive naturali, ma rimboschimenti artificiali frutto di operazioni di rinverdimento e di consolidamento dei versanti effettuati in passato. La realizzazione delle opere di progetto non comporterà l'alterazione delle superfici boschive.

In riferimento agli aspetti architettonico/paesaggistici si riporta un estratto dell'elaborato FV.MNR03.PD.RP.01 – RELAZIONE PAESAGGISTICA ove tali aspetti erano già stati analizzati.

*Lo studio paesaggistico è stato condotto sin dalle prime fasi di progettazione mirando alla ricerca di soluzioni ottimali per l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto territoriale. Pertanto, la progettazione della nuova installazione è andata di pari passo con la progettazione paesaggistica che ha accompagnato l'organizzazione del layout d'impianto. La prima parte della relazione ha riguardato una lettura approfondita delle componenti del paesaggio a scale differenti (area vasta e area di dettaglio), frutto di uno studio dello stato di fatto effettuato attraverso l'analisi delle carte tematiche, l'individuazione delle componenti naturali e antropiche del paesaggio in cui si inserisce l'impianto, dei vincoli insistenti sull'area, delle relazioni spaziali tra le parti a scala vasta e locale. L'analisi teorica è stata supportata da sopralluoghi e da una puntuale campagna fotografica; quindi, si è proceduto a una verifica finale della compatibilità per singole componenti del paesaggio, secondo i parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche indicati dal D.P.C.M. 12/12/2005. Di seguito si riporta uno stralcio della relazione paesaggistica in particolare il paragrafo 7.4 Verifica della compatibilità paesaggistica i sensi del DPCM 12/12/2005 relativo all'elenco dei parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche dell'area oggetto di intervento.*

*DIVERSITÀ: Riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici.*

*Il parametro della diversità permette di cogliere i segni caratterizzanti e distintivi di un dato paesaggio, utili all'orientamento e alla costruzione di una identità percepita, all'interno di un ambito territoriale.*

*L'area interessata dal progetto, sulla base delle caratteristiche descritte, può ricondursi ad un'area rurale con problemi di sviluppo così come indicato dalla classificazione fornita dall'Atlante Rurale Nazionale.*

*Secondo le Linee Guida del PTR il sito fa parte del Paesaggio Locale 17 “Corleone” e dell’Ambito 3 – “Area delle colline del trapanese” e Ambito 5 “Rilievi dei Monti Sicani”.*

*I caratteri connotanti il paesaggio locale 17 sono il Fiume Belice e il centro di Corleone. Il Fiume Belice e i suoi affluenti attraversano il territorio caratterizzando le aree vallive dominate da un sistema agrario. La zona, infatti, è a fortissima vocazione agricola (frutta, vigneti, cerealicoltura) caratterizzata da un paesaggio campestre scarsamente antropizzato, con presenza di poche case sparse ed aziende agricole.*

*L’area interessata dal progetto, sulla base delle caratteristiche descritte anche nei paragrafi precedenti, può ricondursi a una unità di paesaggio a prevalente matrice agricola, interessata da processi di sottoutilizzazione e abbandono culturale.*

*Riguardo al paesaggio urbano borgo Schirò, posto sulle ondulate propaggini dell’Alto Belice Corleonese, a pochi chilometri da Rocca Busambra e dalla Riserva naturale di bosco Ficuzza, nacque alla fine degli anni trenta del Novecento per volere del regime fascista con l’obiettivo, insieme alla costruzione di altri borghi in varie zone della Sicilia (e d’Italia), di favorire la colonizzazione del latifondo e di permettere ai contadini di poter vivere vicino alle terre da coltivare, evitando così l’emigrazione verso le città e il conseguente abbandono dei campi. Oggi Borgo Schirò, dopo alterne vicissitudini, ruberie e atti vandalici appare come una piazza deserta circondata da poche abitazioni vuote e in pessimo stato di conservazione, con muri e strutture pericolanti, illuminazione insistente e la vegetazione infestante che ha invaso manufatti architettonici e spazi comuni (marciapiedi e cortili).*

*In definitiva, l’area oggetto di studio appartiene a quel tipo di territori che mantengono forti segni di ruralità, in cui la cultura contadina rappresenta uno dei caratteri dominanti e l’attività agricola ricopre un ruolo fondamentale nello stile di vita e nell’economia vita.*

#### Rispondenza del progetto al parametro della Diversità

*Il paesaggio oggetto di studio non presenta, nell’area strettamente interessata dall’impianto, caratteristiche tali da poterne definire la singolarità – tranne Borgo Schirò, se fosse “strappato” dal destino, comune a tanti borghi rurali, di abbandono e venisse riqualificato mediante processi di tutela “attiva” – Il contesto si inserisce a pieno titolo nell’ambito del paesaggio definito dell’Alto Belice Corleonese, come già ricordato. L’inserimento di un impianto agrovoltaioco non andrà ad alterare in maniera significativa l’immagine e la percezione del paesaggio, semmai potrà apportare un valore aggiunto all’area di riferimento introducendo un modello che esalti le sinergie tra produzione agricola e generazione di energia.*

*INTEGRITA’: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici, relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, tra gli elementi costitutivi.*

*Il sito oggetto di intervento non ricade in aree di particolare pregio da un punto di vista naturalistico; gli elementi distintivi da preservare riguardano principalmente elementi caratterizzanti l’immagine consolidata del paesaggio agrario, dato che nella quasi totalità della superficie si pratica l’agricoltura, e lo sfruttamento agricolo dei suoli ha causato la scomparsa di gran parte delle formazioni boschive che un tempo ricoprivano il sito.*

*L'area in esame rientra nel cosiddetto "agroecosistema", ovvero un ecosistema modificato dall'attività agricola che si differenzia da quello naturale in quanto produttore di biomasse prevalentemente destinate ad un consumo esterno ad esso. L'attività agricola ha notevolmente semplificato la struttura dell'ambiente naturale, limitando la pluralità e diversità di specie vegetali e animali che caratterizza gli ecosistemi naturali.*

*Il "valore" legato alla matrice paesaggistica prevalentemente agricola, una volta scongiurate le interferenze con gli elementi sensibili naturalistici e storico-architettonici, attiene alla "salvaguardia dell'immagine del paesaggio agrario". Tuttavia, nell'ambito in esame, è evidente il peso che l'azione dell'uomo ha avuto sul contesto e le misure di tutela e mitigazione previste punteranno a limitare la frammentazione della trama rurale. Il progetto propone misure "attive" di intervento che riguarderanno la qualità dell'opera, il perseguimento di un equilibrio formale in relazione al contesto paesaggistico, inserendo laddove necessario, azioni di compensazione mediante piccoli interventi di riqualificazione paesaggistica che escludano in fase di cantiere ogni tipo di alterazione ambientale.*

*Trattandosi di un impianto agrovoltaiico la parte "attiva" del progetto, per quanto riguarda la sezione paesaggistica, propone strategie di miglioramento diffuso dell'ecosistema, attraverso interventi di potenziamento della consistenza vegetazionale, l'eventuale consolidamento dei versanti instabili attraverso drenaggi sotterranei, la stabilizzazione diffusa del suolo attraverso impianti erbacei e arbustivi e un miglioramento generale della qualità del paesaggio, come strategia di compensazione dell'intero progetto.*

#### Rispondenza del progetto al parametro dell'Integrità.

*Il progetto, in termini di appropriatezza della localizzazione, è coerente con gli strumenti di pianificazione in atto e ricade in aree potenzialmente idonee per la tipologia di impianto. Esso ha un limitato consumo di suolo trattandosi di un impianto composto da moduli fotovoltaici sollevati da terra, in modo da preservare la continuità delle attività di coltivazione agricola e/o pastorale. Pertanto, non implica importanti sottrazioni di aree agricole né abbattimenti di specie arboree mirando ad arricchire la biodiversità nel medio e lungo periodo in quanto permetterà la coltivazione agricola al di sotto del sistema agrovoltaiico e contribuirà a rafforzare il tessuto produttivo agricolo attraverso un approccio che guardi alla stretta interdipendenza tra produzione di cibo, energia, acqua e tutela del suolo. Inoltre, non riguarda direttamente elementi di interesse paesaggistico e le inevitabili e indirette modifiche percettive introdotte non possono rappresentare di per sé una criticità, perché trattasi di impianto FER in linea con le politiche di contenimento dei cambiamenti climatici.*

#### QUALITÀ VISIVA: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche

*Nel buffer di 10 chilometri utilizzato per l'analisi della visibilità non si sono rilevate particolari criticità o interferenze causate dall'introduzione della nuova opera nel contesto paesaggistico, anche in relazione ad eventuali beni tutelati, come risulta dall'approfondimento dell'analisi dell'intervisibilità contenuta nel presente studio.*

#### Rispondenza del progetto al parametro della "Qualità visiva".

*Lo studio della visibilità dimostra come l'intervento, considerando i recettori sensibili come centri abitati o beni sottoposti a tutela paesaggistica, non abbia rivelato caratteri di vera e propria criticità sulle qualità*

*percettive di questa tipologia di paesaggio. Come diffusamente descritto nei precedenti capitoli, lo studio della visibilità ha mostrato come l'intervento, laddove percepibile, venga assorbito senza alterare gli elementi visivi prevalenti, nonché le viste dalla viabilità principale e secondaria.*

*In una relazione di prossimità e dalla media distanza, nell'ambito di una visione di insieme e panoramica, si può notare come il disegno di progetto, a maglia regolare e ortogonale e la suddivisione in comparti anziché un'unica continua distesa di pannelli, assecondi le linee naturali di demarcazione dei campi agricoli e rispetti tessiture, struttura e assetti morfologici del paesaggio rurale.*

*Importante è anche la cura dei dettagli di strutture accessorie, recinzioni, viabilità di accesso e distribuzione, adeguata sistemazione degli spazi liberi e delle aree contermini, che hanno permesso di migliorare significativamente la qualità dell'impianto nel suo complesso e le relazioni con il paesaggio agrario in cui si colloca. Per limitare gli impatti percettivi dell'opera sul paesaggio è previsto l'inserimento di linee vegetali sia sul perimetro "esposto" dell'impianto agro-fotovoltaico che della stazione elettrica e saranno costituite da filari di specie arbustive e da linee di specie arboree. (Rif. Elab. FV.MNR03.PD.AGRO.04)*

*RARITÀ: Presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari*

*L'area d'intervento, pur presentando una discreta qualità diffusa, non presenta all'interno del perimetro di area vasta, elementi di rarità, essi sono presenti, piuttosto, in aree attigue e non sono comunque in stretto rapporto di continuità visiva con l'impianto agrovoltatico.*

*Le opere di progetto sono distanti circa 4,4 km da una ZSC dal codice ITA020008 e dal nome "Rocca Busambra e Rocche di Rao" che si sovrappone ad una ZPS dal codice ITA020048 e dal nome "Monti Sicani, Rocca Busambra e Bosco della Ficuzza" e circa 7,8 km dalla ZSC dal codice ITA020037 denominata "Monti Barracù, Cardelia, Pizzo Cangialosi e Gole del torrente Corleone". Distanza inoltre 9,6 km dalla ZSC dal codice ITA020027 e dal nome "Monte Iato, Kumeta, Meganocce e Pizzo Parrino" e 12,36 km dalla ZSC dal codice ITA020042 e dal nome "Rocche di Entella".*

*Rispondenza del progetto al parametro della "Rarità".*

*Nell'area interessata dall'impianto non vi sono, come già detto, elementi caratterizzanti e riferibili al parametro della "Rarità"; pertanto, si ritiene che non si verifichino condizioni di criticità riguardo alle potenziali interferenze del progetto con elementi che conferiscono caratteri di rarità.*

*DEGRADO: Perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali*

*Le condizioni di degrado come perdita dei caratteri identitari che connotano le forme di un paesaggio possono riguardare ambiti estesi di territorio come situazioni puntuali e circoscritte. Nel primo caso si assiste a un abbassamento generale della qualità per ambiti che, pur conservando una struttura paesistica riconoscibile, sono soggetti a fenomeni di degrado conseguenti al rapido evolversi di processi di trasformazione territoriale. Nel secondo caso le alterazioni del paesaggio possono riguardare la perdita di qualità di manufatti architettonici di nuova costruzione, il decadimento dell'architettura minore tradizionale, con valore*

*testimoniale, o la presenza di elementi puntuali che provocano, gravi effetti di intrusione visiva (linee elettriche aeree, antenne, manufatti di scarsa qualità, infrastrutture).*

*Rispondenza del progetto al parametro del “Degrado”.*

*La costruzione dell’impianto agrovoltaico non introduce particolari elementi di degrado, sia pure potenziale. Ciò nonostante, è da ritenere che una corretta progettazione e realizzazione dell’impianto e delle opere annesse, accompagnate da un adeguato ripristino e opportune azioni di compensazione che possono avvenire mediante piccoli interventi di riqualificazione paesaggistica in fase post operam, potranno apportare un miglioramento diffuso della qualità dell’agro- ecosistema.*

*La produzione di energia da fonti rinnovabili, la tipologia di impianto che integra il fotovoltaico con l’agricoltura, le modalità di realizzazione, la reversibilità pressoché totale, sicuramente non comportano rischi di aggravio delle condizioni generali di deterioramento delle componenti ambientali e paesaggistiche.*

*Verifica del rischio paesaggistico, antropico e ambientale*

*SENSIBILITÀ: Capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva.*

*Il parametro della sensibilità riguarda la capacità di un paesaggio di sopportare l’impatto di un intervento di trasformazione del territorio mantenendo un basso grado di alterazione dei suoi caratteri strutturanti.*

*La capacità dell’impianto agrovoltaico di essere compatibile con la sensibilità specifica del paesaggio agrario in cui va a inserirsi, impone anche la necessità di evitare la frammentazione del tessuto rurale, consentendo la continuità dell’uso agricolo del suolo. Il progetto persegue l’obiettivo del minimo impatto sulle componenti naturalistiche, in quanto esso mira, una volta realizzato, a compensare la problematica dell’impatto visivo mediante opere di riqualificazione dei segni del paesaggio che, considerata la natura dell’intervento non assimilabile alla realizzazione di un impianto fotovoltaico “standard”, restituiscano identità e suggeriscano nuovi possibili utilizzi di questi territori.*

*Rispondenza del progetto al parametro della “Sensibilità”.*

*Il progetto prevede interventi misurati, che sottolineano i segni del paesaggio e le linee di demarcazione della parcellizzazione agraria. L’impianto è stato ideato ponendo la massima attenzione, fin dalle prime fasi della sua concezione, a una sinergia tra agricoltura ed energia rinnovabile, realizzando le opere con criteri di sostenibilità e secondo norme specifiche tali da determinare cambiamenti poco significativi e, quindi, accettabili e che l’area interessata potrà assorbire senza “traumi”.*

*La Convenzione Europea del Paesaggio suggerisce di operare mediante “azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali”.*

*VULNERABILITÀ/FRAGILITÀ: condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi*

*La vulnerabilità del paesaggio agrario è da porre in stretta relazione con il parametro della sensibilità, ovvero con la capacità di un dato paesaggio di accogliere i cambiamenti senza che i suoi caratteri connotativi ne risultino compromessi.*

*Nella fase di studio preliminare sulla fattibilità tecnica dell'impianto agrovoltaiico è stato dato un peso importante alla componente paesaggistica in modo da non incidere su fattori connotanti i segni del paesaggio agrario e il patrimonio architettonico esistente, fatto in prevalenza di abitazioni rurali e depositi di modesta qualità architettonica. Lo studio sul layout dell'impianto e il progetto del cavidotto di collegamento alla stazione elettrica hanno mirato a raggiungere il minore impatto possibile sulla componente paesaggistica grazie alle misure di mitigazione adottate per gli elementi di pregio naturalistico (flora, fauna e sistema geomorfologico), e antropico (patrimonio storico-architettonico e viabilità interpoderale) sia in fase di cantiere, che di dismissione dell'impianto. Tali azioni saranno specificate dettagliatamente nel capitolo relativo alle opere di mitigazione e compensazione.*

#### *Rispondenza del progetto ai parametri della "Vulnerabilità/Fragilità"*

*Per la valutazione del progetto rispetto a tale parametro valgono le considerazioni di cui ai punti dedicati ai caratteri di "integrità" e "sensibilità".*

#### *CAPACITÀ DI ASSORBIMENTO VISUALE: attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità*

*L'assorbimento visuale di oggetti inseriti nel paesaggio è legato a elementi quali la morfologia dei luoghi, l'apertura dei campi visivi, l'eterogeneità delle forme e degli elementi costituenti un paesaggio.*

*Nel caso in esame sono stati analizzati la capacità di assorbimento visuale dai punti di massima visibilità individuati nella mappa dell'intervisibilità. La posizione dominante dello sguardo dell'osservatore da questi punti amplifica lo sguardo, il quadro visivo appare aperto, ma la forma degli oggetti si percepisce schiacciata, non incombente. A questo si aggiunge la distanza che da questi punti è elevata, nella gran parte dei casi. Un altro elemento da sottolineare è che l'impianto agrovoltaiico, osservato da punti di osservazione scelti, può essere parzialmente assorbito da una vasta tavolozza di elementi osservabili nel paesaggio: costruzioni, tessiture dei campi coltivati o arati, linee naturali, elementi strutturanti attraverso i quali si ricompono l'immagine del paesaggio. Gli aspetti trattati sono descritti in maniera puntuale nella sezione dedicata all'analisi dell'intervisibilità dell'impianto sul paesaggio.*

#### *Rispondenza del progetto ai parametri della "Capacità Di Assorbimento Visuale".*

*Per questo parametro valgono le considerazioni di cui al punto dedicato alla "qualità visiva".*

#### *STABILITÀ/INSTABILITÀ: Capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o di assetti antropici consolidati; situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.*

*Il parco agrovoltaiico proposto tende, per quanto possibile, a non modificare l'assetto degli ecosistemi esistenti nel sito interessato dall'opera; anzi propone azioni di miglioramento del suolo agricolo e di incremento della biodiversità così come indicato nella relazione agronomica allegata al progetto.*



*Si può, pertanto, affermare che corretti principi di progettazione fanno sì che le aspettative della produzione di energia possano essere coniugate con la produttività agricola e con le istanze di tutela ambientale, trovando equilibri anche in termini di ricadute sul tessuto socio-economico dei territori interessati.*

*Rispondenza del progetto ai parametri “Stabilità/Instabilità”.*

*L’intervento non ha la capacità di incidere da solo e in maniera significativa su aspetti così rilevanti legati alla stabilità/instabilità dei sistemi ecologici e antropici; può in ogni caso garantire un contributo reale alla riduzione alle emissioni di CO2 derivante dall’utilizzo di combustibili fossili e, a livello territoriale, trattandosi di infrastruttura energetica da fonte rinnovabile, l’obiettivo che sostiene il progetto, non può che produrre innegabili benefici ambientali e socio-economici e rafforzare la stabilità del sistema indirizzato ad accelerare il percorso di crescita sostenibile al fine di raggiungere gli obiettivi europei al 2030 e al 2050 indicati dal Piano Nazionale Integrato per l’Energia e il Clima e tenendo conto del Piano Nazionale di ripresa e Resilienza. Il sistema agroalimentare deve affrontare i temi della decarbonizzazione, della sostenibilità e della competitività e i sistemi agro voltaici possono rappresentare una nuova opportunità per gli agricoltori tramite modelli che esaltino le sinergie tra produzione agricola e generazione di energia.*

*Conclusioni*

*Sulla base delle considerazioni espresse in relazione alla congruità dell’intervento rispetto a ciascuna componente di analisi del paesaggio, alla scala di insieme e di dettaglio e, inoltre, per lo specifico carattere di temporaneità e di reversibilità nel medio periodo, si ritiene che il progetto non produca una diminuzione della qualità paesaggistica dei luoghi, pur determinando una trasformazione. Per questa ragione lo rende coerente con gli obiettivi dichiarati. Alla luce delle analisi condotte:*

*considerata l’ubicazione e le caratteristiche delle opere per la costruzione dell’impianto agrovoltaiico (finalità, tipologia, caratteristiche progettuali, temporaneità, reversibilità);*

*verificato che le opere non si pongono in contrasto con i principi e le norme di tutela dei valori paesaggistici espressi ai diversi livelli di competenza statale, regionale, provinciale e comunale;*

*preso atto che il progetto è considerato opera di pubblica utilità, che produce innegabili benefici ambientali e che comporta positive ricadute socio-economiche per il territorio.*

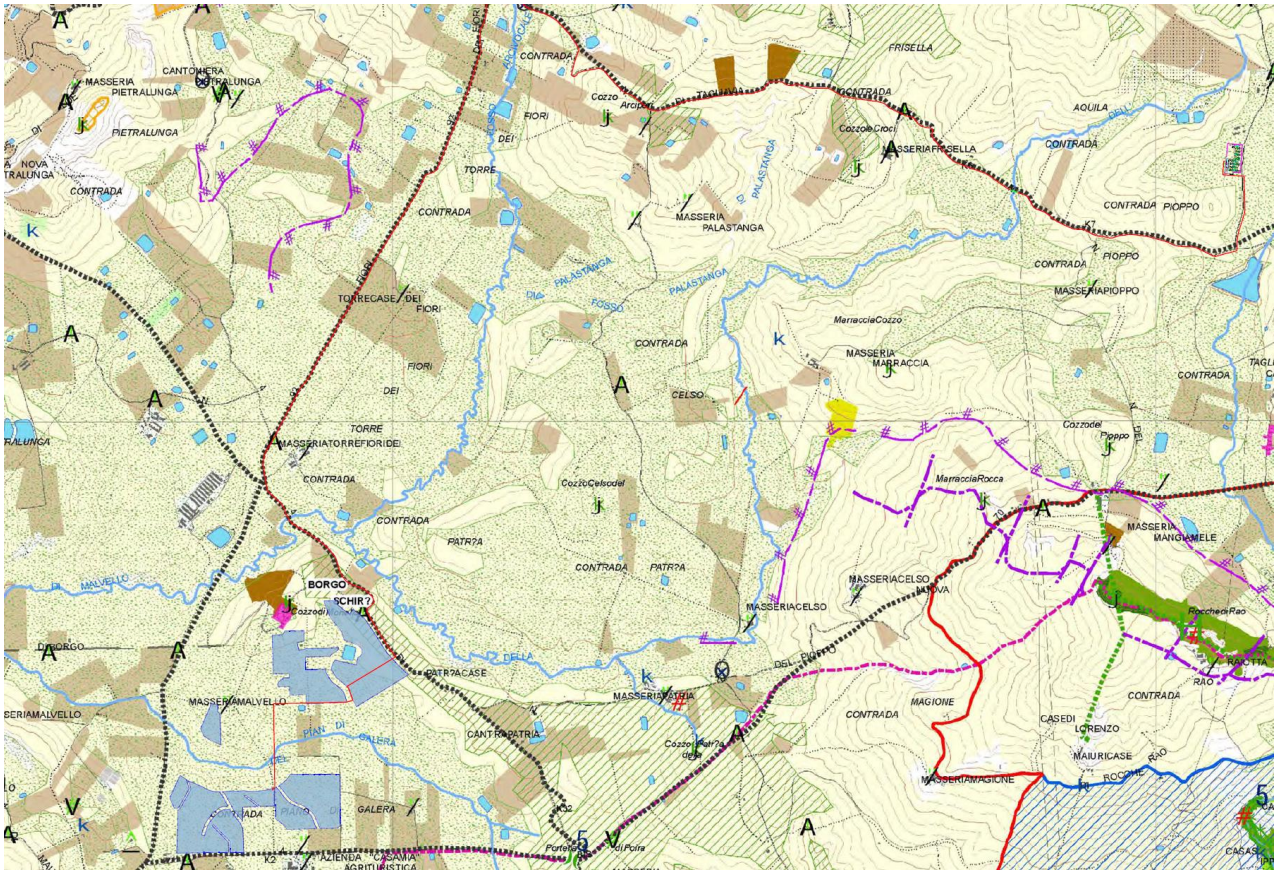
*Il progetto in esame può essere considerato compatibile con i caratteri paesaggistici, gli indirizzi e le norme che riguardano le aree di interesse.*



*Figura 5. vista di dettaglio del borgo Schirò*

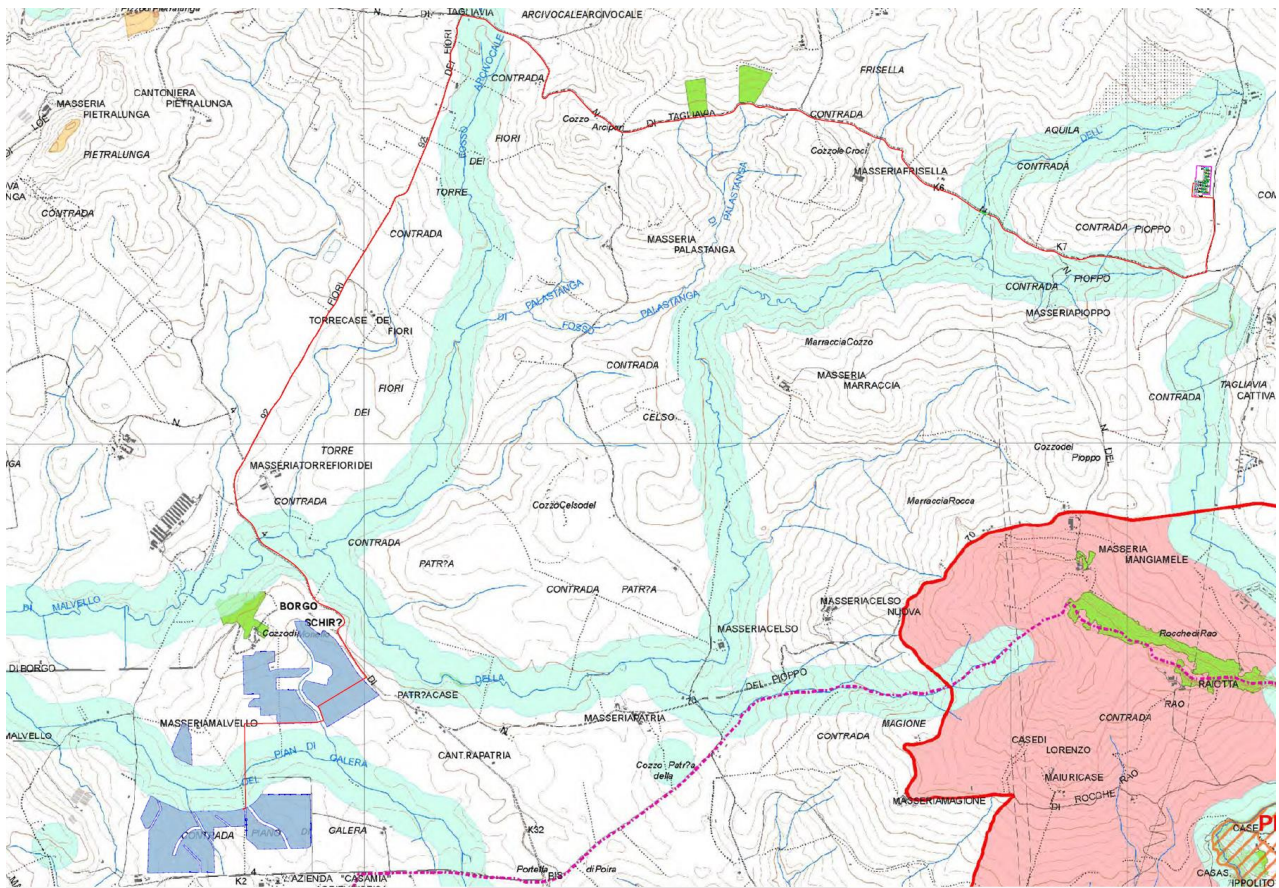


*Figura 6. vista da SP 4 verso borgo Schirò e Mass Malvello*



**Figura 7. Estratto elab. FV.MNR03.PD.C.01 – componenti naturali e antropiche**

L'individuazione delle componenti del sistema naturale e del sistema antropico come da Piano Paesaggistico è contenuta, in forma grafica, nell'elaborato FV.MNR03.PD.C.01 così come pure l'individuazione del patrimonio tutelato ai sensi del D.Lgs 42/04.



**Figura 8. estratto elab. FV.MNR03.PD.C.01 – beni paesaggistici**

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 7)**

Dovranno essere ridimensionati i passaggi naturali per consentire alla piccola fauna di attraversare l'area al fine di salvaguardare la continuità ecologica esistente e di garantire lo spostamento in sicurezza di tutte le specie animali d'ambito. I cunicoli sotto le recinzioni dovranno avere dimensioni minime cm 30x50;

#### **Controdeduzione Punto 7)**

Le indicazioni fornite in seno di parere qui osservato saranno accolte ed inserite in progetto adeguando le asole per il passaggio della piccola fauna alle dimensioni suggerite.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 8)**

Dovrà essere redatta una relazione annuale atta a verificare annualmente il valore della produzione agricola negli anni solari successivi all'entrata in esercizio, da confrontarsi con il valore medio della produzione agricola registrata sull'area destinata al sistema agrofotovoltaico negli anni solari antecedenti, a parità di indirizzo produttivo;

### Controdeduzione Punto 8)

In merito a tale punto si rimanda a quanto già contemplato nell'elaborato FV.MNR03.PD.AGRO.05 – Relazione compatibilità con le Linee Guida e, precisamente, al paragrafo 5.3 che si riporta integralmente per facilità di lettura.

5.3 REQUISITO B: *Il sistema agrivoltaico è esercito, nel corso della vita tecnica dell'impianto, in maniera da garantire la produzione sinergica di energia elettrica e prodotti agricoli*

*Citando le Linee Guida:*

*“Nel corso della vita tecnica utile devono essere rispettate le condizioni di reale integrazione fra attività agricola e produzione elettrica valorizzando il potenziale produttivo di entrambi i sottosistemi. In particolare, dovrebbero essere verificate:*

*B.1) la continuità dell'attività agricola e pastorale sul terreno oggetto dell'intervento;*

*B.2) la producibilità elettrica dell'impianto agrivoltaico, rispetto ad un impianto standard e il mantenimento in efficienza della stessa.*

*Per verificare il rispetto del requisito B.1, l'impianto dovrà inoltre dotarsi di un sistema per il monitoraggio dell'attività agricola rispettando, in parte, le specifiche indicate al requisito D.”*

*Le verifiche sul requisito B vengono scomposte in due unità distinte:*

#### **B.1 continuità dell'attività agricola**

##### B.1 a) esistenza e la resa della coltivazione

*Al fine di valutare statisticamente gli effetti dell'attività concorrente energetica e agricola è importante accertare la destinazione produttiva agricola dei terreni oggetto di installazione di sistemi agrivoltaici. In particolare, tale aspetto può essere valutato tramite il valore della produzione agricola prevista sull'area destinata al sistema agrivoltaico negli anni solari successivi all'entrata in esercizio del sistema stesso espressa in €/ha o €/UBA (Unità di Bestiame Adulto), confrontandolo con il valore medio della produzione agricola registrata sull'area destinata al sistema agrivoltaico negli anni solari antecedenti, a parità di indirizzo produttivo. In assenza di produzione agricola sull'area negli anni solari precedenti, si potrebbe fare riferimento alla produttività media della medesima produzione agricola nella zona geografica oggetto dell'installazione. In alternativa è possibile monitorare il dato*

*prevedendo la presenza di una zona di controllo che permetterebbe di produrre una stima della produzione sul terreno sotteso all'impianto.*

#### **B.1 b) mantenimento dell'indirizzo produttivo**

*Ove sia già presente una coltivazione a livello aziendale, andrebbe rispettato il mantenimento dell'indirizzo produttivo o, eventualmente, il passaggio ad un nuovo indirizzo produttivo di valore economico più elevato. Fermo restando, in ogni caso, il mantenimento di produzioni DOP o IGP. Il valore economico di un indirizzo produttivo è misurato in termini di valore di produzione standard calcolato a livello complessivo aziendale; la modalità di calcolo e la definizione di coefficienti di produzione standard sono predisposti nell'ambito della Indagine RICA per tutte le aziende contabilizzate. A titolo di esempio, un eventuale riconversione dell'attività agricola da un indirizzo intensivo (es. ortofloricoltura) ad uno molto più estensivo (es. seminativi o prati pascoli), o l'abbandono di attività caratterizzate da marchi DOP o DOPG, non soddisfano il criterio di mantenimento dell'indirizzo produttivo.*

#### **B.2 producibilità elettrica minima**

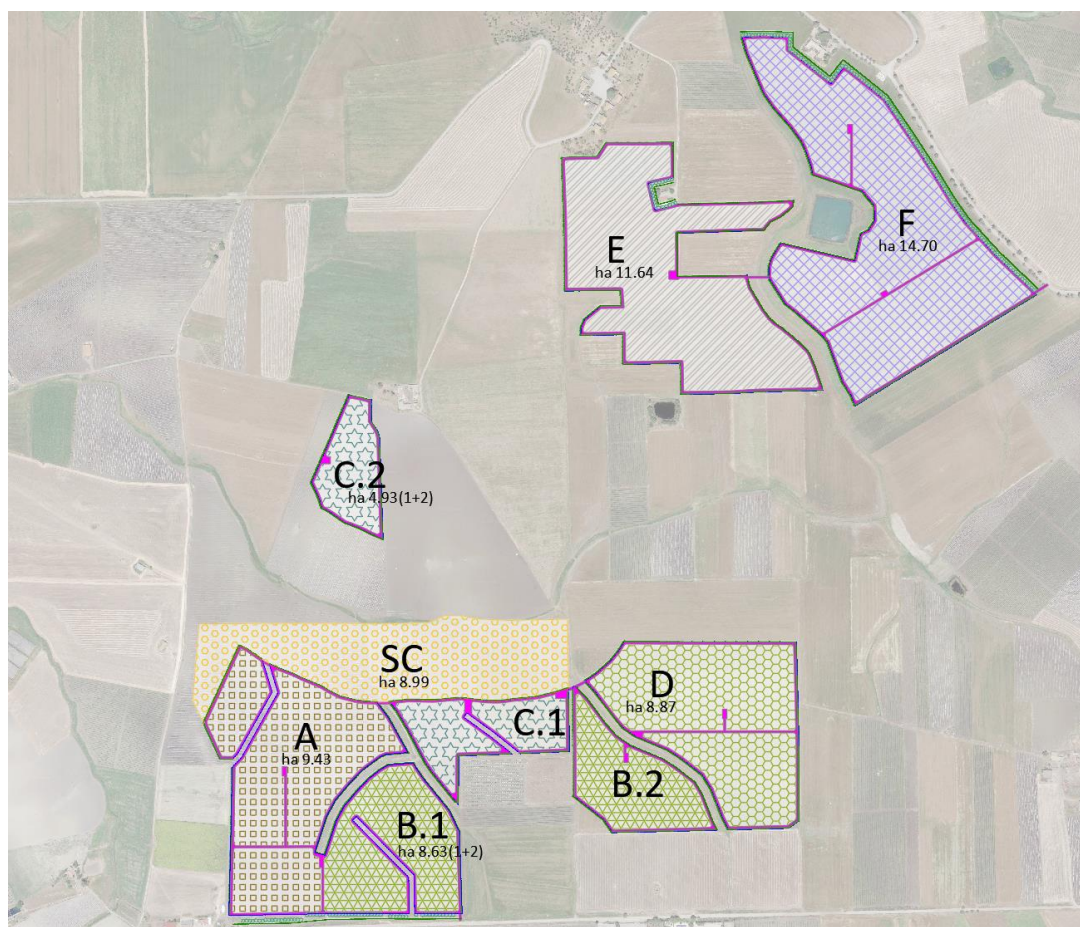
*[omissis]*

*Procedendo ad una verifica puntuale sulla rispondenza dei già menzionati punti si relaziona che:*

##### **risposta di progetto punto B.1 a**








*L'attuale indirizzo produttivo per la produzione di cereali e ortaggi sarà convertito ad un sistema produttivo diversificato che prevede l'adozione di sistemi produttivi pluriennali (es. salvia e origano) e sistemi produttivi orticoli.*

*Il monitoraggio delle rese delle colture praticate nel suddetto sistema sarà effettuato attraverso il confronto con alcune aree di controllo: per tale scopo, sono state predisposte delle superfici (vedi tavola AGRO.04.1), la cui coltivazione sarà presa come riferimento per valutare gli effetti dell'integrazione dei pannelli fotovoltaici sulle colture in termini quali-quantitativi delle rese produttive agricole e, per questo, definite SUPERFICI DI CONTROLLO SC.*



**Figura 2. schema del piano agronomico interno ed esterno**

**Tabella 1. suddivisione dei suoli in base al piano agronomico**

|   |   |
|---|---|
| SUPERFICIE CATASTALE INIZIATIVA : 93.70 HA              |   |
| SUPERFICI PANNELLATE: 16.85 HA                          |  |
| SUPERFICIE DI CONTROLLO (SC2): 8.99 HA                  |  |
| SUPERFICI STRADE BIANCHE + PIAZZOLE: 4.82 HA            |  |
| MITIGAZIONE: 10805 ML                                   |  |
| SUPERFICIE AGROFV OFFICINALI/AROMATICHE (E+F): 26.34 HA |  |
| SUPERFICIE AGROFV ORTIVE (A+B+C+D): 31.86 HA            |  |
| SUPERFICIE RECINTATA: 63.77 HA                          |  |

**Risposta di progetto punto B.1. b**

*L'indirizzo produttivo attuale estensivo (seminativi per la produzione di cereali e ortaggi) sarà convertito ad un sistema produttivo diversificato, che prevede l'adozione di sistemi produttivi pluriennali (es. salvia e origano) e sistemi produttivi orticoli. Si prevede l'espianto di un piccolo vigneto gestito con conduzione familiare per autoconsumo. Sulla base di quanto evidenziato, si può affermare la congruenza con il presente requisito.*

**Risposta di progetto al punto B.2**

[omissis]

**OSSERVAZIONE PUNTO 9)**

Se già presente una coltivazione a livello aziendale, andrebbe rispettato il mantenimento dell'indirizzo produttivo o, eventualmente, il passaggio ad un nuovo indirizzo produttivo di valore economico più elevato, ad esempio prediligendo un piano culturale che preveda agricoltura biologica secondo i disciplinari regionali vigenti;

**Controdeduzione Punto 9)**

Il tema osservato è stato già attenzionato in seno alle lavorazioni prodotte in occasione del primo deposito. In particolare, l'attenzione al mantenimento dell'indirizzo produttivo, e/o al miglioramento dello stesso, è stata posta nella sezione AGRO del corpo degli elaborati forniti.

Il piano culturale proposto prevede la rotazione periodica, nello spazio e nel tempo, delle colture comunemente impiegate nel territorio sulle superfici al di sotto e tra le file dei pannelli fotovoltaici. In particolare, saranno praticate colture officinali quali origano e salvia e colture ortive quali broccolo, spinacio, zucchini e melone. Per maggiori approfondimenti si rimanda agli elaborati (FV.MNR03.PD.AGRO.06 – Piano culturale e fascia di mitigazione; FV.MNR03.PD.AGRO.05 – Relazione di compatibilità con le linee guida).

**OSSERVAZIONE PUNTO 10)**

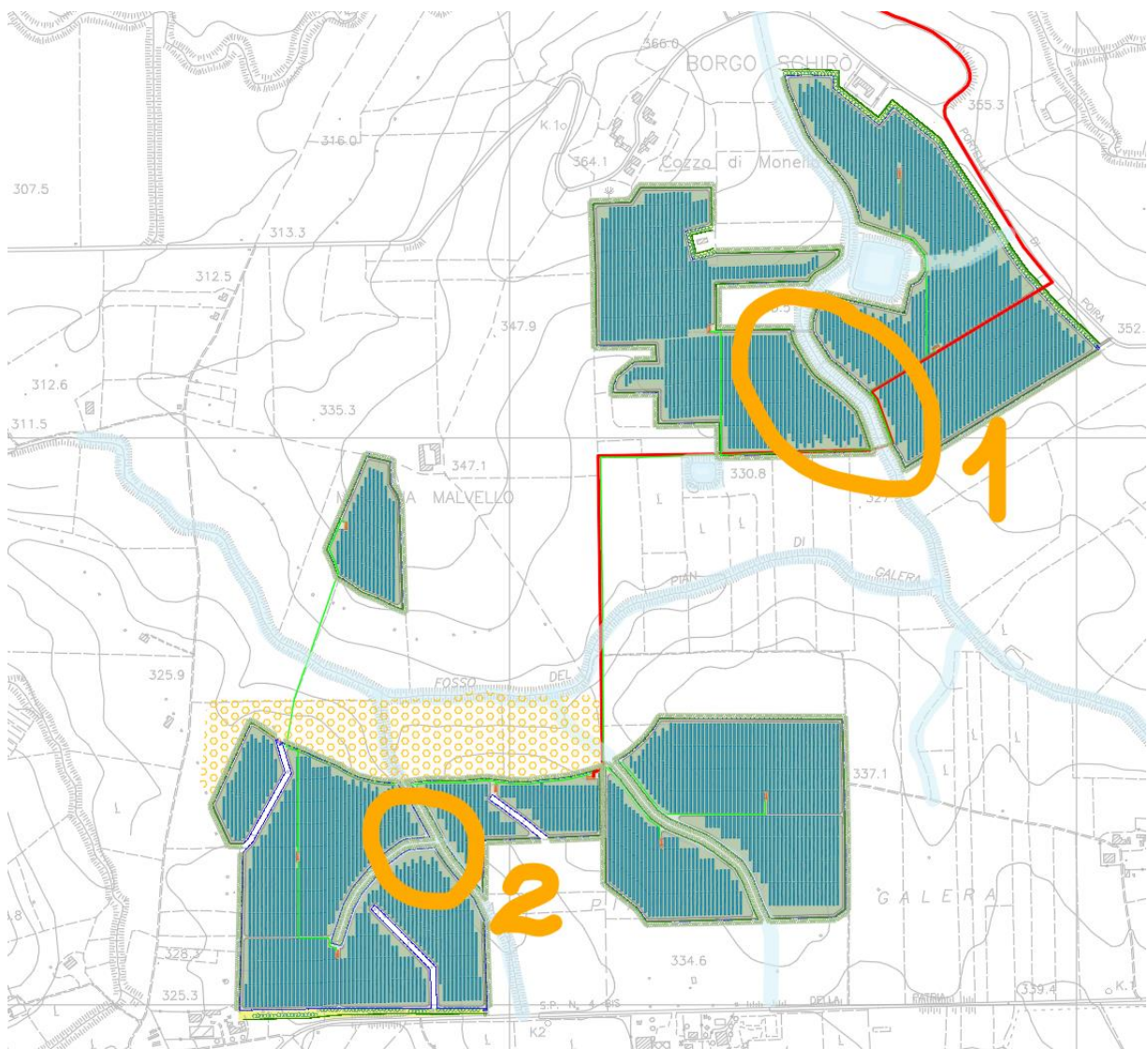
Deve essere prodotta idonea documentazione atta a dimostrare, ove presenti, la salvaguardia: (i) di tutte le aree di impluvio anche minori (rilevabili sulla CTR regionale) e dei fossi di irrigazione, con fasce di rispetto dalle sponde di almeno 10 metri per lato (anche per i fossi e impluvi minori), tutelando altresì la vegetazione ripariale eventualmente presente con interventi di ingegneria naturalistica al fine di mantenere i corridoi ecologici presenti e di assicurare un ottimale ripristino vegetazionale culturale a fine esercizio dell'impianto; (ii) degli elementi antropici quali muretti a secco, cumuli di pietra, con una fascia di rispetto dai margini di almeno 5 metri, fornendo altresì documentazione atta a dimostrare il mantenimento e la futura manutenzione; (iii) dell'assetto infrastrutturale rurale (strade rurali interpoderali, fossi, canali irrigui,) con fasce di rispetto delle aree poste in prossimità, di almeno 10 mt, a partire dal margine, assicurando altresì che tali fasce vengano dotate delle medesime caratteristiche della fascia mitigativa a verde già proposta lungo il confine delle aree di impianto;



Controdeduzione Punto 10)

- (i) salvaguardia di tutte le aree di impluvio anche minori (rilevabili sulla CTR regionale) e dei fossi di irrigazione, con fasce di rispetto dalle sponde di almeno 10 metri per lato.

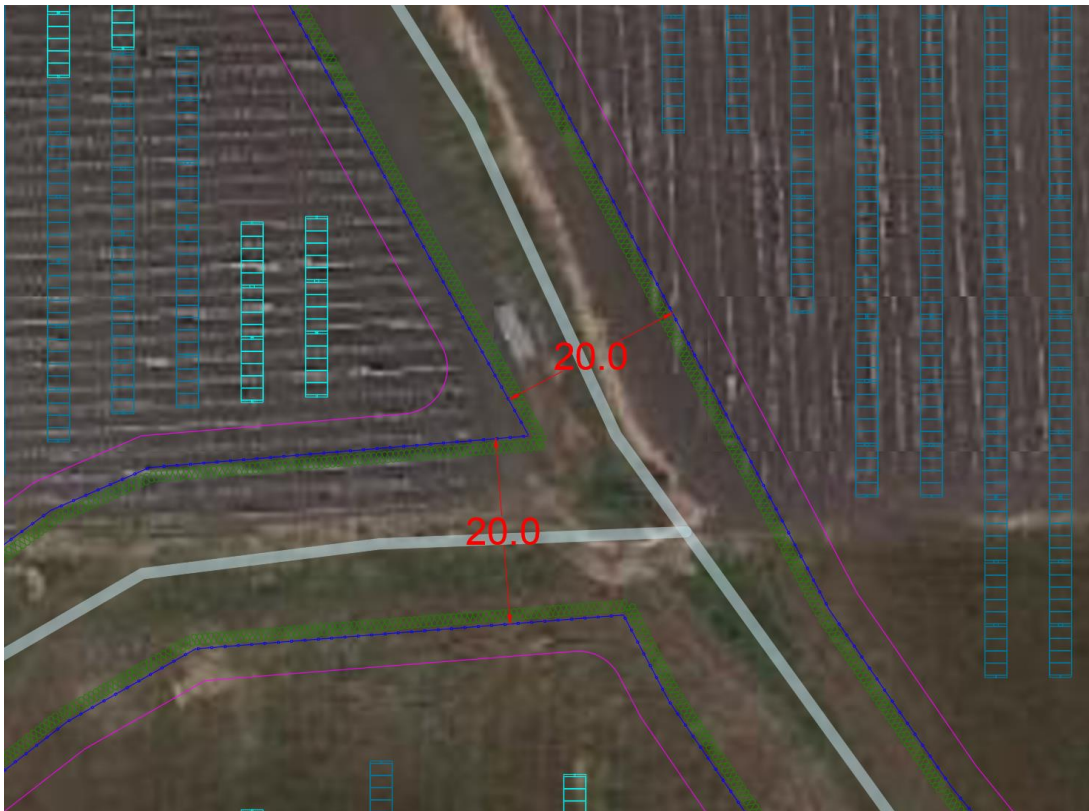
Nella predisposizione del layout è stata già applicata l'attenzione proposta in seno al parere. Per tutta l'idrografia censita dalla CTR, come pure per quella minore, è stata garantita una fascia di tutela idraulica di 20 o 40mt totali da recinzione a recinzione in funzione della importanza attribuita alla stessa. Al bordo della recinzione è stata implementata siepe arbustiva per la rinaturalizzazione tesa a favorire la reintroduzione della piccola fauna. Nessun intervento a carico della vegetazione esistente, sebbene molto scarna, sarà operata in fase di cantiere e/o di esercizio dell'impianto.



**Figura 9. Individuazione planimetrica dei focus sulle fasce di tutela alla rete idrografica**



*Figura 10. Dettaglio 1 ad idrografia maggiore, fascia 40mt*



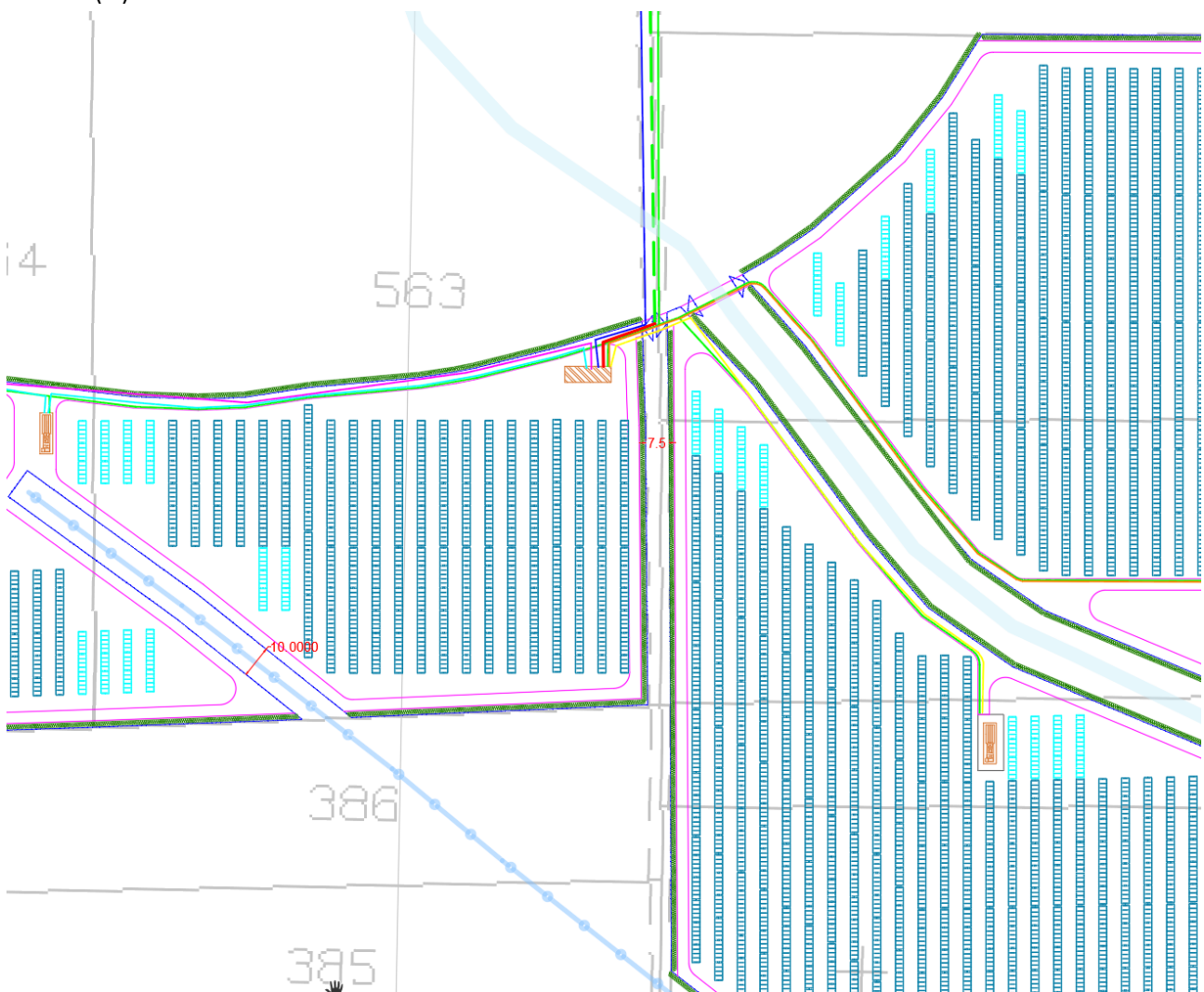
*Figura 11. Dettaglio 2 ad idrografia minore, fascia 20m*

- (ii) degli elementi antropici quali muretti a secco, cumuli di pietra, con una fascia di rispetto dai margini di almeno 5 metri, fornendo altresì documentazione atta a dimostrare il mantenimento e la futura manutenzione.

Le superfici interessate dalla iniziativa sono integralmente investite, ad oggi, da produzioni agricole intensive. Le aree coinvolte non presentano alcuno degli elementi antropici citati anche in virtù del fatto che la zona non è pietrosa.

- (iii) dell'assetto infrastrutturale rurale (strade rurali interpoderali, fossi, canali irrigui,) con fasce di rispetto delle aree poste in prossimità, di almeno 10 mt, a partire dal margine, assicurando altresì che tali fasce vengano dotate delle medesime caratteristiche della fascia mitigativa a verde già proposta lungo il confine delle aree di impianto.

(iv)



**Figura 12. dettaglio su servitù e rispetti di elementi esistenti (condotte irrigue e stradine interpoderali)**

In fase di predisposizione del layout è stato tenuto conto della esistenza di viabilità interpodereale. Ove fosse catastalmente indicata la presenza di servitù queste sono state conservate e debitamente distanziate dalle recinzioni. Ove le suddette piste fossero palesemente a servizio delle sole particelle coinvolte dalla iniziativa, non identificate catastalmente, ma frutto della migliore soluzione d'opportunità per accedere ai fondi, le stesse, a fondo naturale in terra, sono state annesse alle aree di impianto e saranno ripristinate alla demolizione dello stesso.

Per quanto concerne la presenza di rete irrigua del Consorzio Bonifica Palermo 2 sono state applicate le fasce di rispetto indicate dall'ente con una ulteriore maggiorazione e fino a 10 mt. Le stesse reti sono state escluse dalle aree recintate.

Lungo le recinzioni perimetrali, anche quelle non prospicienti le strade soggette a visibilità ordinaria, è stata prevista mitigazione con siepe arborea. La stessa non è, però, prevista in corrispondenza delle delimitazioni a ridosso delle fasce di servitù a tutela della rete irrigua per lasciare sgombre le aree di manovra per le manutenzioni ordinarie e straordinarie a carico delle medesime.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 11)**

Occorre insediare per quanto riguarda le api siciliana "l'ape nera sicula" Presidio Slow food. A differenza delle altre, queste api riescono quindi a produrre miele sia in inverno che in estate;

#### Controdeduzione Punto 11)

In risposta a tale osservazione si rimanda al Piano Colturale proposto per il presente progetto agrivoltaico (vedi elaborato: FV.MNR03.AGRO.06 "Piano culturale e fascia di mitigazione").

In particolare, si prevede la sistemazione di superfici investite a colture officinali, quali salvia e origano e sistemi colturali ortivi adottando le varietà ortive da pieno campo in rotazione maggiormente impiegate nel territorio in esame. Non si esclude la possibilità di valutare ed eventualmente inserire nel piano agronomico ulteriori essenze botaniche sulla base di esigenze dettate da richieste di mercato, e/o altre.

Allo stato attuale non è stato previsto l'allevamento di api per il presente progetto.

Distinti saluti

E-Way 10 S.r.l.  
Domenico Cerruti – A.U.

## ALLEGATO A



## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Con la presente dichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 46 DPR 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle conseguenze, responsabilità e delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del citato DPR per false attestazioni e dichiarazioni mendaci,

Il sottoscritto CERRUTI DOMENICO nato a Salerno (SA) il 20/06/1965 - C.F.: CRRDNC65H20H703W, in qualità di amministratore unico della società E-Way 2 S.r.l. con sede in Roma alla Piazza di San Lorenzo in Lucina, n. 4, P. IVA/C.F.: 16647311006, con riferimento al **progetto definitivo per la costruzione e l'esercizio di un impianto agro-fotovoltaico avente potenza di picco pari a 35,94 MW e potenza di immissione 33,13 MW e relative opere di connessione da realizzarsi nel comune di Monreale - località Malvello (PA).**

### DICHIARA CHE

- E-Way Finance S.p.A. possiede il 100% delle quote sociali della E-Way 2 S.r.l. come da visura camerale che si allega;
- E-Way Finance S.p.A. ha stipulato n. 8 contratti preliminari notarili di costituzione del diritto di superficie e servitù sottoscritti in data 28 gennaio 2022 presso il Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (Pa);
- I suddetti contratti sono stati conclusi da E-Way Finance S.p.A. per conto e nell'esclusivo interesse della controllata al 100%, E-Way 2 S.r.l. a cui si è irrevocabilmente obbligata a cederli;
- i restanti 13 contratti preliminari di costituzione di diritto di superficie e servitù sono stati direttamente stipulati dalla società E-Way 2 S.r.l.;
- Si allegano n. 21 contratti preliminari di costituzione di diritto di superficie in autentica notarile.

Roma 09/08/2023

**E-way 2 S.r.l.**



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3092

Raccolta n. 2359

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **FERRARA GIOVANNI**, nato a Corleone (PA) il giorno 9 maggio 1937 ed ivi residente alla Via San Martino n. 105, codice fiscale FRR GNN 37E09 D009Q, coniugato in comunione dei beni ma oggetto del presente bene personale titolare della carta d'identità n. AU8288352 rilasciata dal comune di Corleone in data 1 aprile 2014  
(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 notaio Paolo Martino di Roma rep. 8408 registrata a Roma il 26 novembre 2021 al n. 39419

che in copia conforme all'originale si allega sotto la **lettera "A"**

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a are 50.20 (are cinquanta centiare venti) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale al **foglio 167 con la particella 422** seminativo 2<sup>^</sup> are 50.20 R.D. 27,22 R.A. 9,07;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "B"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Pro-

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 1° febbraio 2022

al n. 2994

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 1° febbraio 2022

ai nn.4527/3582

missario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

**e)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **articolo 1) PREMESSE**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "**Contratto**").

##### **articoli 2) OGGETTO**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Ferrara Giovanni**) promette di costituire in favore del Pro-



missario Beneficiario (**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**), che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l' "**Atto Definitivo**"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno sopra descritto, che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormen-

te gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. Le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto in forma notarile nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo.

### **articolo 3) GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrate, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e

che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4) IMPEGNI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso.

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5) DURATA**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

#### **articolo 6) CORRISPETTIVO E CAPARRA**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "**Corrispettivo**").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30% (trenta per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio.

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso

in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) **Euro 150,00 (centocinquanta/00)** ad ettaro (la "**Prima Caparra**") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "**Seconda Caparra**") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad euro 75,30 (settantacinque virgola trenta) sarà versata entro tre giorni lavorativi da oggi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT26Z0760104600001010581336 presso PosteItaliane

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) DIRITTI DEL PROMISSARIO BENEFICIARIO**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni colla-

borazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

**articolo 8) FRUTTI**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

**articolo 9) CONDIZIONI SOSPENSIVE**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;
- c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);
- d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. **Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto**, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 10) DURATA DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

Il presente Contratto ha una durata di **24 (ventiquattro) mesi** dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si inten-

derà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (Euro Trecento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) CESSIONE**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) RECESSO E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costi-



tuate di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

**articolo 13) TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ E PRELAZIONE**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r/Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "*l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_\_ tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto*".

**articolo 14) OBBLIGHI DI SMANTELLAMENTO**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per

lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

#### **articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'At-

to Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

**articolo 16) DISPOSIZIONI VARIE**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

**Il Promittente Costituente:**

**Ferrara Giovanni,** (C.F. FRRgNN37E09D009Q)

**Il Promissario Beneficiario:** la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, **pec:** [e-wayfinance@legalmail.it](mailto:e-wayfinance@legalmail.it)

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

**articolo 17) LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il **Foro di Palermo**

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, pre-

via lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale, unitamente agli allegati, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su otto fogli per ventisette pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore dodici e trentacinque

F.to: Ferrara Giovanni; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitranò notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3093

Raccolta n. 2360

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **FERRARA GIOVANNI**, nato a Corleone (PA) il giorno 9 maggio 1937 ed ivi residente alla Via San Martino n. 105, codice fiscale FRR GNN 37E09 D009Q, coniugato in comunione dei beni

titolare della carta d'identità n. AU8288352 rilasciata dal comune di Corleone in data 1 aprile 2014.

- **SIRAGUSA GIOVANNA** nata a Corleone il giorno 1 settembre 1941 ivi residente alla Via San Martino n. 105, codice fiscale SRG GNN 41P41 D009V, coniugata in comunione dei beni

titolare della carta d'identità n. AU8288353 rilasciata dal comune di Corleone in data 1 aprile 2014.

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 che trovasi allegata all'atto alle mie minute rep. 3092 in fase di registrazione;

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a Ha **8.11.13** (ettari otto, are UNDICI e centiare tredici) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale al **foglio 167** con le

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 3 febbraio 2022

al n. 3337

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 3 febbraio 2022

ai nn.4917/3890

particelle:

- **418** porz AA seminativo 2^ ettari 2.47.00 R.D. 133,94 R.A. 44,65, porz AB semin irrig 2^ are 20.00 R.D. 20,66 R.A. 6,20;
- **421** seminativo 2^ ettari 1.36.19 R.D. 73,85 R.A. 24,62;
- **599** seminativo 2^ ettari 4.07.94 R.D. 221,22 R.A. 73,74.

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto **sotto la lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

**e)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**articolo 1) PREMESSE**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

**articoli 2) OGGETTO**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Ferrara Giovanni e Siragusa Giovanna**) promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario (**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**), che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno sopra descritto, che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notari-

le e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. Le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto in forma notarile nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo.

### **articolo 3) GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gra-



vato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4) IMPEGNI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso.

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Benefi-

ciario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5) DURATA**

La durata del diritto di superficie sarà di **30 (trenta) anni**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

#### **articolo 6) CORRISPETTIVO E CAPARRA**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'impianto (il "**Corrispettivo**").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30% (trenta per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio.

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica solu-

zione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) **Euro 150,00 (centocinquanta/00)** ad ettaro (la "**Prima Caparra**") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "**Seconda Caparra**") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad **euro 1216,69 (milleduecentosedici virgola sessantanove)** sarà versata entro tre giorni lavorativi da oggi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT26Z0760104600001010581336

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) DIRITTI DEL PROMISSARIO BENEFICIARIO**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario

Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 8) FRUTTI**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

#### **articolo 9) CONDIZIONI SOSPENSIVE**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimen-

to delle condizioni di cui al presente articolo 9;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. **Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto**, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

**articolo 10) DURATA DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

Il presente Contratto ha una **durata di 24 (ventiquattro)** mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (Euro Trecento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) CESSIONE**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) RECESSO E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissa-

rio Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

### **articolo 13) TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ E PRELAZIONE**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r/Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio agente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore suben-

*tra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".*

**articolo 14) OBBLIGHI DI SMANTELLAMENTO**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

**articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario



prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

#### **articolo 16) DISPOSIZIONI VARIE**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

**Il Promittente Costituente:**

**Ferrara Giovanni, e Siragusa Giovanna al domicilio indicato nel presente atto**

**Il Promissario Beneficiario:** la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, **pec:** [e-wayfinance@legalmail.it](mailto:e-wayfinance@legalmail.it)

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

**articolo 17) LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il **Foro di Palermo**

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale, unitamente all'allegato, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su sette fogli per ventisette pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore dodici e cinquanta.

F.to: Siragusa Giovanna; Ferrara Giovanni; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3098

Raccolta n. 2365

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **DI PALERMO Giuseppe**, nato a Corleone il giorno 11 febbraio 1969, ivi residente via Giovanni **Meli** n. 2, impiegato, codice fiscale: DPL GPP 69B11 D009W, coniugato in regime di comunione legale, titolare della carta di identità n. CA 94605AX rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 07/03/2018

- **CRAPISI MARIA CLARA**, nata a Corleone il giorno 11 febbraio 1974, ivi residente, via Giovanni **Meli** n. 2, impiegata codice fiscale: CRP MCL 74B51 D009A, coniugata in regime di comunione legale, titolare della carta di identità n. CA 38480CM rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 19/10/2018

**(il "Promittente Costituente");**

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 allegato all'atto alle mie minute del 28 gennaio 2022 rep. 3092 in corso di registrazione

**(il "Promissario Beneficiario");**

congiuntamente denominati le **"Parti"**.

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa 3.12.30 ettari (ettari tre are dodici e centiare trenta) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **foglio 167**

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

**il 3 febbraio 2022**

al n. 3347

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di **Palermo**

**il 3 febbraio 2022**

ai nn.4926/3898

con le p.lle:

- **187** seminativo 3^ are 19.10 R.D. 7,89 R.A. 2,47;
- **188** seminativo 3^ are 14.50 R.D. 5,99 R.A. 1,87;
- **189** seminativo 2^ are 05.95 R.D. 3,23 R.A. 1,08;
- **197** seminativo 3^ are 65.00 R.D. 26,86 R.A. 8,39;
- **156** seminativo 2^ ettari 1.26.50 R.D. 68,60 R.A. 22,87;
- **151** seminativo 2^ are 21.25 R.D. 11,52 R.A. 3,84;
- **139** seminativo 3^ are 60.00 R.D. 24,79 R.A. 7,75;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto **sotto la lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'**Impianto**");

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

(d) il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, confermerà l'intenzione di procedere alla stipula del definitivo;

(e) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**articolo 1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

**articolo 2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Di Palermo Giuseppe e Crapisi Maria Clara**) promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario (**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**), che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni del Terreno sopra descritto e che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notari-

le e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in con-

trasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso.

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo an-

che di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

#### **articolo 6) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "**Corrispettivo**").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30 % di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio.

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso



in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro **150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro** (la "Prima Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Seconda Caparra") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad euro 468,45 (quattrocentosessantotto virgola quarantacinque) sarà versata entro tre giorni lavorativi da oggi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT07G0303243330010000003027

Banca CREDEM spa intestato a Di Palermo Giuseppe

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni colla-

borazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

**articolo 8) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

**articolo 9) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della di-

sponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

**Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto**, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 10) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una **durata di 24 (ventiquattro) mesi** dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massi-

mo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (Euro Trecento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre

ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **articolo 13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "**Comunicazione**").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "*l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto*".

#### **articolo 14) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di sca-

denza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

#### **articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

#### **articolo 16) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario. A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

La **Sig.ra Crapisi Maria Clara**, (C.F. CRPMCL74B51D009A) e **Di Palermo Giuseppe** (C.F. DPLGPP69B11D009W) come indicato nel presente atto

Il **Promissario Beneficiario**: la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, **pec:** [e-wayfinance@legalmail.it](mailto:e-wayfinance@legalmail.it)

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **articolo 17) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di **Palermo**

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare

del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale, unitamente all'allegato, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore diciassette e venti

F.to: Maria Clara Crapisi; Di Palermo Giuseppe; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.





Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3099

Raccolta n. 2366

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **DI PALERMO GIUSEPPE** nato a Corleone il giorno 11 febbraio 1969 ed ivi residente alla Via G. Meli n°2 il quale dichiara di essere coniugato in comunione dei beni ma che quanto in oggetto è bene personale, codice fiscale DPL GPP 69B11 D009W titolare della carta di identità n. CA 94605AX rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 07/03/2018

**(il "Promittente Costituente");**

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 allegata all'atto alle mie minute del 28 gennaio 2022 rep. 3092 in corso di registrazione

**(il "Promissario Beneficiario");**

congiuntamente denominati le **"Parti"**.

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a **Ha. 2.87.18** (ettari due are ottantasette e centiare diciotto), censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **fg. 167** con le p.lle:

- **129** seminativo 2^ ettari 1.18.93 R.D. 64,49 R.A. 21,50;
- **78** seminativo 2^ are 58.55 R.D. 31,75 R.A. 10,58;
- **79** seminativo 2^ are 50.50 R.D. 27,39 R.A. 9,13;
- **89** seminativo 2^ are 32.80 R.D. 17,79 R.A. 5,93;
- **90** seminativo 2^ are 26.40 R.D. 14,32 R.A. 4,77.

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

**il 3 febbraio 2022**

al n. 3351

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di **Palermo**

**il 3 febbraio 2022**

ai nn.4928/3900

Come meglio identificato in neretto negli estratti di mappa allegati al presente contratto **sotto le lettere "A" e "B"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

(b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

(c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

(d) il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, confermerà l'intenzione di procedere al definitivo;

(e) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **articolo 1) PREMESSE**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **articolo 2) OGGETTO**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Di Palermo Giuseppe**) promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario ( **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIO-**

**NI)**, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno sopra descritto e che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora e-

ventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3) GARANZIE DEL PROMITTENTE COSTITUENTE**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

**articolo 4) IMPEGNI DEL PROMITTENTE COSTITUENTE**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso.

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone,

cose.

**articolo 5) DURATA**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

**articolo 6) CORRISPETTIVO E CAPARRA**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30% (trenta per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio.

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà

al Promittente Costituente a titolo di **caparra confirmatoria** ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) **Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro** (la "Prima Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Seconda Caparra") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad euro 430,77 (quattrocentotrenta virgola settantasette) sarà versata entro tre giorni lavorativi da oggi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT07G0303243330010000003027

Banca CREDEM spa intestato a Di Palermo Giuseppe

Le parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) DIRITTI DEL PROMISSARIO BENEFICIARIO**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 8) FRUTTI**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il

Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

**articolo 9) CONDIZIONI SOSPENSIVE**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

(a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

(b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

(c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

(d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

(e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

(f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

(g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il



Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

**Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto**, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 10) DURATA DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

Il presente Contratto ha una **durata di 24 (ventiquattro) mesi** dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà di-

ritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (Euro Trecento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) CESSIONE**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) RECESSO E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

**articolo 13) TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ E PRELAZIONE**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto De-

finitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto"*.

#### **articolo 14) OBBLIGHI DI SMANTELLAMENTO**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impe-

gna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

#### **articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

#### **articolo 16) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione

dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il sig. Di Palermo Giuseppe (C.F. DPLGPP69B11D009W) come indicato nel presente atto

Il Promissario Beneficiario: la società E-Way Finance S.p.a. (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, pec: e-wayfinance@legalmail.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **articolo 17) LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di **Palermo**

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per

la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale, unitamente agli allegati ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore diciassette e trenta

F.to: Di Palermo Giuseppe; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3097

Raccolta n. 2364

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **DI LEO BERNARDA**, nata a Corleone (PA) il giorno 9 ottobre 1948 ed ivi residente alla Via G. Streva n. 31, codice fiscale DLI BNR 48R49 D009U

titolare della carta di identità n. AX 4732715 rilasciata dal comune di Corleone in data 13 settembre 2016

- **DI PALERMO Giuseppe**, nato a Corleone il giorno 11 febbraio 1969, ivi residente via Giovanni **Meli** n. 2, impiegato, codice fiscale: DPL GPP 69B11 D009W, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale ma che quanto oggetto del presente è bene personale,

titolare della carta di identità nn. CA 94605AX rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 7 marzo 2018

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 allegato all'atto alle mie minute del 28 gennaio 2022 rep 3092 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a Ha. **1.23.30** (ettari uno are ventitrè e centiare trenta), censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **foglio 167 par-**

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 3 febbraio 2022

al n. 3345

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 3 febbraio 2022

ai nn.4924/3897

**ticella 146** seminativo 2^ ettari 1.23.30 R.D. 66,86 R.A. 22,29.

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto **sotto la lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

**(b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

**(c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**(d)** il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, confermerà l'intenzione di procedere alla stipula del definitivo;

**(e)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **articolo 1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "**Contratto**").

##### **articolo 2) Oggetto**



Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Di Leo Bernarda e Di Palermo Giuseppe**) promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario (**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**), che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"**Atto Definitivo**"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulla porzioni del Terreno sopra descritta che sarà identificata dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione,

la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

Le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto in forma notarile nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo.

### **articolo 3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terre-

no non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso.

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elet-

trica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

#### **articolo 6) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "**Corrispettivo**").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30% (trenta per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio.

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù

che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) **Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro** (la "Prima Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Seconda Caparra") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad euro 184,95 (centottantaquattro virgola novantacinque) sarà versata entro tre giorni lavorativi da oggi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT07G0303243330010000003027

Banca CREDEM spa intestato a Di Palermo Giuseppe

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando

che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 8) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 (quindici) ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

#### **articolo 9) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;
- c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);
- d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Ge-

store di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e)l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f)l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g)l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

**Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto**, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 10) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una **durata di 24 (ventiquattro) mesi** dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquat-

tro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (Euro Trecento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una



qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **articolo 13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "*l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_\_ tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto*".

#### **articolo 14) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

#### **articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del

bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

#### **articolo 16) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

La **Sig.ra Di Leo Bernarda**, (C.F. DLIBNR48R49D009U) e sig. **Di Palermo Giuseppe** (C.F. DPLGPP69B11D009W) come indicato nel presente atto

Il **Promissario Beneficiario**: la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, **pec:** [e-wayfinance@legalmail.it](mailto:e-wayfinance@legalmail.it)

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **articolo 17) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il **Foro di Palermo**

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale, unitamente all'allegato, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine sin qui

Viene sottoscritto alle ore diciassette e dieci

f.TO: Di Palermo Giuseppe; Di Leo Bernarda; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3094

Raccolta n. 2361

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **Di Palermo Giuseppe** nato a Corleone il 27 giugno 1970 ed ivi residente alla Via F. Crispi n. 90  
codice fiscale DPLGPP70H27D009Y, coniugato in regime di comunione legale

titolare della carta d'identità n. AT9550033 rilasciata dal Comune di Corleone in data 26 marzo 2013

- **Ciavarello Maria Cristina** nata a Corleone il 15 aprile 1974 residente in Corleone alla Via f. Crispi n°90  
codice fiscale CVR MCR 74D55 D009J, coniugata in regime di comunione legale

titolare della carta d'identità n. AT9550032 rilasciata dal Comune di Corleone in data 26 marzo 2013

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 allegata all'atto alle mie minute rep. 3092 del 28 gennaio 2022 in corso di registrazione

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha il diritto di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa **38.00 are** (are trentotto e centiare zero) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 167 con le

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 3 febbraio 2022

al n. 3338

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 3 febbraio 2022

ai nn.4918/3891

particelle:

- **223** seminativo 3<sup>^</sup> are 30.50 R.D. € 12,60 R.A. € 3,94;
- **225** porz AA seminativo 2<sup>^</sup> are 7.00 R.D. € 3,80 R.A. € 1,27  
porz AB incolt ster 00.50 are;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come sotto la **lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

**a)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

**b)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**c)** il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

**d)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**articolo 1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

**articolo 2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Di Palermo Giuseppe e Ciavarello Maria Cristina**) promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario (**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**), che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare)

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni del Terreno sopra descritto e che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto. Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**"). Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di re-

cesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami"). Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili. Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e rego-



larmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo. Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso. In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù. Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Con-

tratto. Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

**articolo 5) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

**articolo 6) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "**Corrispettivo**"). Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30 % di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio. Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di **caparra confirmatoria**

ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) **Euro 150,00 (centocinquanta/00)** ad ettaro (la "Prima Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Seconda Caparra") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad euro 57,00 (cinquantasette virgola zero zero) sarà versata entro tre giorni lavorativi da oggi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT5810303243330010000003029 - PRESSO CREDEM

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario. Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 8) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impe-

gna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni. A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

**articolo 9) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

**a)** la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

**b)** l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

**c)** il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

**d)** l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

**e)** l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

**f)** l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

**g)** l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. **Le**

**Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto**, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso. Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

**articolo 10) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una **durata di 24 (ventiquattro) mesi** dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 mesi +12 mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario. In caso si verificino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

**articolo 13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i

termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione"). Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario. Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_\_ tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto"*.

#### **articolo 14) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione

delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente. Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

**articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

**articolo 16) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario. A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il **Promittente Costituente:** Il sig. **Di Palermo Giuseppe e Ciavarello Maria Cristina presso il domicilio indicato nel presente atto**

Il **Promissario Beneficiario:** la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con



sede legale in Roma alla via Po n. 23, pec:  
[e-wayfinance@legalmail.it](mailto:e-wayfinance@legalmail.it)

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **17) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il **Foro di Palermo**.

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16. Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale, unitamente all'allegato, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore tredici e dieci.

F.to: Di Palermo Giuseppe; Maria Cristina Ciavarello; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3096

Raccolta n. 2363

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **DI PALERMO SALVATORE** nato a Corleone (PA) il 23 ottobre 1944 ed ivi residente alla Via Streva n°50, codice fiscale DPL SVT 44R23 D009Y, coniugato in comunione dei beni ma oggetto del presente è bene personale.

titolare della carta d'identità n. AV1153480 rilasciata dal Comune di Corleone in data 24 luglio 2014.

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 allegata all'atto alle mie minute rep. 3092 del 28 gennaio 2022 in corso di registrazione

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a Ha. **2.71.20** (ettari due are settantuno centiare venti) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **foglio 167** con le p.lle:

- **145** semin irrig 2^ are 61.30 R.D. 63,32 R.A. 19,00;

- **168** porz AA seminativo 2^ are 44.03 R.D. 23,88 R.A. 7,96 pora AB vigneto 2^ are 04.47 R.D. 4,39 R.A. 1,15;

- **76** porz AA seminativo 2^ are 32.24 R.D. 17,48 R.A. 5,83 pora AB vigneto 2^ are 18.26 R.D. 17,92 R.A. 4,72;

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 3 febbraio 2022

al n. 3343

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 3 febbraio 2022

ai nn.4922/3895

- 77 porz AA seminativo 2^ are 29.19 R.D. 15,83 R.A. 5,28 pora AB vigneto 2^ are 18.51 R.D. 18,16 R.A. 4,78;
- 169 seminativo 2^ are 22.20 R.D. 12,04 R.A. 4,01;
- 87 seminativo 2^ are 19.20 R.D. 10,41 R.A. 3,47;
- 88 seminativo 2^ are 21.80 R.D. 11,82 R.A. 3,94;

come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegata al presente contratto sotto la **lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il **"Terreno"**);

a) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse (**"l'Impianto"**);

b) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

c) il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

d) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **articolo 1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

#### **articolo 2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Di Palermo Salvatore**) promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario (**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**), che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni del Terreno sopra descritto e che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notari-

le e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrate, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertan-

to, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso. In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù. Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora

le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

#### **articolo 6) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "**Corrispettivo**").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30% (trenta per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio. Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Pro-



missario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di **caparra confirmatoria** ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) **Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro** (la "Prima Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Seconda Caparra") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad euro 406,80 (quattrocentosei virgola ottanta) sarà versata entro tre giorni lavorativi da oggi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT24N0760104600000049249980

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario. Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 8) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

**articolo 9) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da sele-

zionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso. Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 10) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una **durata di 24 (ventiquattro) mesi** dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente

avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (Euro Trecento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

**articolo 13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto De-

finitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "**Comunicazione**").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "*l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto*".

#### **articolo 14) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impe-

gna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

#### **articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

#### **articolo 16) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal

Promissario Beneficiario. A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il **Promittente Costituente**: sig. Di Palermo Salvatore (C.F. DPLSVT44R23D009Y) come indicato nel presente atto

Il **Promissario Beneficiario**: la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, **pec:** [e-wayfinance@legalmail.it](mailto:e-wayfinance@legalmail.it)

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **17) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il **Foro di Palermo**.

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre

2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale unitamente all'allegato, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore tredici e trentacinque

F.to : Di Palermo Salvatore; Simone Ferrara; Giulia Messina  
Vitrano notaio.





Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3095

Raccolta n. 2362

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di gennaio  
In Corleone nel mio studio in Corso dei Mille n. 63

**28 gennaio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **DI PALERMO SALVATORE** nato a Corleone (PA) il 23 ottobre 1944 ed ivi residente alla Via Streva n°50, codice fiscale DPL SVT 44R23 D009Y, coniugato in comunione dei beni

titolare della carta d'identità n. AV1153480 rilasciata dal Comune di Corleone in data 24 luglio 2014.

- **COLLETTO LUCIA** nata a Corleone (PA) il 26 giugno 1949 ed ivi residente alla Via Streva n°50 coniugata in comunione dei beni

codice fiscale CLL LCU 49H66 D009H

titolare della carta d'identità n. AV1153481 rilasciata dal Comune di Corleone in data 24 luglio 2014.

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Roma, via Po n. 23, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017, pec: e-wayfinance@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in 100.000 azioni del valore di un euro ciascuno giusta procura speciale del 23 novembre 2021 notaio Paolo Martino di Roma rep. 8408, allegata all'atto alle mie minute rep 3092 in corso di registrazione

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a **Ha 1.86.00** (ettari uno are ottantasei e centiare zero), censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **foglio 167** con

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 3 febbraio 2022

al n. 3341

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 3 febbraio 2022

ai nn.4920/3893

le p.lle:

- **75** seminativo 2^ are 38.50 R.D. 20,88 R.A. 6,69;
- **86** seminativo 2^ are 18.40 R.D. 9,98 R.A. 3,33;
- **130** seminativo 3^ ettari 1.29.10 R.D. 53,34 R.A. 16,67.

come meglio identificato in neretto negli estratti di mappa allegati al presente contratto sotto le **lettere "B" e "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

a) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

b) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

c) il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

d) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**articolo 1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

## **articolo 2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente (**Di Palermo Salvatore e Colletto Lucia**) promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni del Terreno sopra descritto e che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso *ad nu-*



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3171

Raccolta n. 2424

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivagna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **MANISCALCO PIETRO** nato a Corleone il 10 luglio 1963 residente in Corleone, contrada Piano di Scala  
codice fiscale MNS PTR 63L10 D009I coniugato in regime di comunione legale

titolare della carta d'identità n. AU8288433 rilasciata dal Comune di Corleone in data 15 APRILE

- **SCUDERI Giuseppa**, nata a Corleone il 24 luglio 1967, residente in Corleone contrada Piano di Scala,  
codice fiscale SCD GPP 67L64 D009H coniugata in comunione dei beni, titolare della carta d'identità n. CA99106C0 rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 29 ottobre 1967.

**(il "Promittente Costituente");**

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

**"Promissario beneficiario"**

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

a) il Promittente Costituente ha la **piena ed esclusiva pro-**

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15423

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 9 maggio 2022

ai nn.22029/17436

prietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari ad **Ha 8.65.30 (ettari otto are sessantacinque e centiare trenta)**, censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **foglio 167** con le particelle:

- **42** porz. AA seminativo 2^ ettari 1.94.50 R.D. 105,47 R.A. 35,16 porz AB vigneto 2^ are 23.75 R.D. 23,31 R.A. 6,13;
- **600** seminativo 2^ ettari 2.44.20 R.D. 132,42 R.A. 44,14;
- **601** seminativo 2^ ettari 2.45.02 R.D. 132,87 R.A. 44,29;
- **80** seminativo 2^ are 58.53 R.D. 31,74 R.A. 10,58;
- **43** porz. AA seminativo 2^ are 44.98 R.D. 24,39 R.A. 8,13 porz AB vigneto 2^ are 11.02 R.D. 10,81 R.A. 2,85;
- **91** seminativo 2^ are 32.80 R.D. 17,79 R.A. 5,93;
- **533** seminativo 2^ are 10.50 R.D. 5,69 R.A. 5,69.

nonché **il diritto di enfiteusi** e piena ed esclusiva disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari ad **Ha 13.69.30 (ettari tredici are sessantanove e centiare trenta)**, censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **foglio 167** con le particelle:

- **361** semin irrig 2^ ettari 3.15.10 deduz D R.D. 219,69 R.A. 97,64;
- **564** seminativo 2^ ettari 1.67.30 R.D. 90,72 R.A. 30,24;
- **565** seminativo 2^ ettari 3.32.70 R.D. 180,42 R.A. 60,14;
- **566** seminativo 2^ ettari 5.02.40 R.D. 272,44 R.A. 90,81;
- **362** semin irrig 2^ are 51.80 R.D. 36,12 R.A. 16,05.

come meglio identificato in neretto negli estratti di mappa allegati al presente contratto sotto le **lettere "A" e "B"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Benefi-

ciario;

d)le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

**2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare conte-

stualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposta delega che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che

interrate, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno**

Con la sottoscrizione del presente il Promittente Costituen-



te si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc.).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata

di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere opponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e rinnovabile per ulteriori altri anni 2 (due) e mesi 6 (sei), a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promissario Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà

al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro 300,00 (trecento) ad ettaro (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e, dunque, euro 6.703,8 (seimila-settecentotré virgola otto)

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate

IBAN:

IT 17H0103043330000003784444 intestato a Maniscalco Pietro  
BANCA Monte dei Paschi di Siena spa

IT 57G0103043330000003668416 intestato a Scuderi Giuseppa  
BANCA Monte dei Paschi di Siena spa

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non per-

venga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nella ipotesi in cui il Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente

contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferi-

re la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia depositerà al competente Ente una polizza di fideiussione bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tut-



te le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il promittente costituente: sig. Maniscalco Pietro (C.F. MNSPTR63L10D009I) e la sig.ra Scuderi Giuseppa (C.F. SCDGPP67L64D009H) presso la propria residenza

PEC: maniscalco.pietro@arubapec.it,

Il Promissario Beneficiario: la società "E-WAY 2 S.R.L.", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, pec: e-way2srl@legalmail.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

## **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo.

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17 e 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo

stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Postille

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore dodici e e trenta.

F.to: Maniscalco Pietro; Giuseppa Scuderi; Simone Ferrara;  
Giulia Messina Vitrano notaio.

tum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodoti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso. In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù. Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiu-

dizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

**articolo 5) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

**articolo 6) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "**Corrispettivo**").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al quinto anno: le variazioni in aumento non possono essere superiori al 30% (trenta per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio. Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà

indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di **caparra confirmatoria** ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) **Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro** (la "Prima Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Seconda Caparra") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra per il presente atto, che ammonta ad euro 279,00 (duecentosettantanove virgola zero zero) sarà versata entro a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT24N0760104600000049249980 presso Poste Italiane spa

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 7) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario. Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 8) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il

Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

**articolo 9) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;
- c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);
- d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;
- e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;
- f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;
- g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Ter-

reno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. **Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto**, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso. Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 10) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una **durata di 24 (ventiquattro) mesi** dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (Euro Trecento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma



al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 11) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 12) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

**articolo 13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente

Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "**Comunicazione**").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "*l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto*".

#### **articolo 14) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Parte Promissaria Beneficiaria, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà idonea Fidejussione alla Regione Sicilia secondo la normativa regionale, che su richieste del Promittente Costituente, si obbliga ad esibire.

#### **articolo 15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo" .

#### **articolo 16) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario. A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il **Promittente Costituente: sig. Di Palermo Salvatore e Col-**

**letto Lucia** come indicato nel presente atto

Il **Promissario Beneficiario**: la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, **pec:** [e-wayfinance@legalmail.it](mailto:e-wayfinance@legalmail.it)

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **17) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di **Palermo**.

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Postille

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale

ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore tredici e quindici

F.to: Colletto Lucia; Di Palermo Salvatore; Simone Ferrara;  
Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3173

Raccolta n. 2426

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **GOVERNALI ANTONINA**, nata a Corleone il 16 marzo 1941 ed ivi residente contrada Piano di Scala snc, codice fiscale GVRNNN41C56D009U, vedova titolare della carta d'identità n. CA29367DW rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 24 aprile 2019

- **MANISCALCO LEOLUCA**, nato a Corleone il 20 gennaio 1991 ed ivi residente cda Piano di Scala sn, codice fiscale MNSLLC91A20D009H, di stato libero titolare della carta d'identità n. AU8288087 rilasciata dal Comune di Corleone in data 3 febbraio 2014

(i "**Promittenti Costituenti**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

**"Promissario beneficiario"**

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** la parte Promittente Costituente ha il diritto di piena

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15425

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 9 maggio 2022

ai nn.22031/17438

ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa **4.70.80 ettari** (ettari quattro, are settanta e centiare ottanta) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 167 con le particelle:

- **525** seminativo 2^ are 29.00 R.D. € 15,73 R.A. € 5,24;
- **529** seminativo 2^ ettari 3.77.70 R.D. € 204,82 R.A. € 68,27;
- **532** seminativo 2^ are 64.10 R.D. 34,76 R.A. 11,59

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come sotto **la lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

d) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive

di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, , che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo mo-



dalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrate, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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 otto-

bre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno.**

Con la sottoscrizione del presente il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc ...).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto Agro-Fotovoltaico di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere opponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventot-

to) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e mesi 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno, con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promissario Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro 300,00 (trecento/00) ad ettaro (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto.

La Caparra che ammonta ad euro 1.412,40 (millequattrocentodici virgola quaranta) sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate

**IBAN IT 22 Y 0103043330000004148940**

**BANCA MOTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

A) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

B) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elet-

trica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 11;

C) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

D) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

E) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

F) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

G) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere ap-

posito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

#### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente.**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente

Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto



di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione

dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, depositerà al competente Ente una polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euroventicinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente, mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il Promittente Costituente: presso la propria residenza  
PEC maniscalco.leoluca@pec.it

Il Promissario Beneficiario: la società "E-WAY 2 S.R.L.",  
con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4,  
pec:e-way2srl@legalmail.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17, 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore quindici e cinquanta.

F.to Governali Antonina; Leoluca Maniscalco; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3170

Raccolta n. 2423

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **MANISCALCO LEOLUCA**, nato a Corleone il 20 gennaio 1991 ed ivi residente contrada Piano di Scala snc, codice fiscale MNSLLC91A20D009H, di stato libero titolare della carta d'identità n. AU8288087 rilasciata dal Comune di Corleone in data 3 febbraio 2014 (il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti comparenti della cui identità io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha il diritto di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa **4.22.13 ettari** (ettari quattro are ventidue e centiare tredici) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale al **foglio 167** con le particelle:

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15422

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di **Palermo**

il 9 maggio 2022

ai nn.22028/17435

- **82** seminativo 2^ ettari 1.69.90 R.D. € 92,13 R.A. € 30,71;
- **83** seminativo 2^ are 87.43 R.D. € 47,41 R.A. € 15,80
- **121** seminativo 2^ are 92.80 R.D. € 50,32 R.A. € 16,77;
- **94** porzione AA seminativo 2^ are 65.00 R.D. € 35,25 R.A. € 11,75 e porzione AB seminativo arborato 3^ are 7.00 R.D. € 3,98 R.A. € 1,27;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

d) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "**Contratto**").

##### **2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo

(l' "Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**"). Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, , che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di

cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami"). Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrate, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili. Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo. Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fron-

te della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù. Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5 ) Diritto di accesso al terreno.**

Con la sottoscrizione del presente il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc ... ). Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario. Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede. Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato. Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del



Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra. Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari. Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto Agro-Fotovoltaico di cui in premessa. In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere opponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e mesi 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari

ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale (il "**Corrispettivo**"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente. In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promissario Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto. Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro 300,00 (trecento/00) ad ettaro (la "**Caparra**") alla sottoscrizione del presente Contratto. La Caparra che ammonta ad € 1.266,39 (milleduecentosessantasei virgola trentanove) sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

**IBAN IT 22Y0103043330000004148940**

**BANCA Monte dei Paschi di Siena**

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario. Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizza-

zione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni. A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori. Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

**a)** la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

**b)** l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 11;

**c)** il decorso di 125 giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

**d)** l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

**e)** l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

**f)** l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

**g)** l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso. Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento

delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 mesi +12 mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**13) Manleva in favore del Promittente Costituente.**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

**14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenerne a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario. In caso si verificino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile,

il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione"). Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario. Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "*l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_\_ tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto*".

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, depositerà al competente Ente una polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto. Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euroventicinquemila//00)

per Ettaro. Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario. Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente, mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario. A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il Promittente Costituente: il sig. Maniscalco Leoluca (c.f. MNSLLC91A20D009H) presso la propria residenza  
PEC: maniscalco.leoluca@pec.it

Il **Promissario Beneficiario**: la società "**E-WAY 2 S.R.L.**", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, pec: e-way2srl@legalmail.it;

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo.

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto



preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, ,7,8, , 11, 12, 14, 15, 17, 19..

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Postille

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore dodici

F.to Simone Ferrara; Leoluca Maniscalco; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3168

Raccolta n. 2421

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **RIINA VINCENZO**, nato a Corleone il 26 febbraio 1964 ed ivi residente alla Via Ragusa n. 27, codice fiscale RNI VCN 64B26 D009K, in comunione dei beni ma oggetto del presente è bene personale titolare della patente di guida n. PA2522320D rilasciata dal Prefetto di Palermo in data 20 maggio 1992 (il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma registrata il 2 maggio 2022 che al presente si allega previa lettura da me datane sotto **la lettera "A"**.

**"Promissario Beneficiario"**

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Monreale (Pa) loc. Malvello, avente una superficie complessiva pari ad **Ha. 11.19.19** (ettari undici are diciannove e centiare diciannove), censito nel catasto terreni del Comu-

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15420

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 9 maggio 2022

ai nn.22026/17433

ne di Monreale (Pa) al **foglio 168** con le particelle:

- **187** seminativo 1^ are 5.01 R.D. 3,10 R.A. 1,03;
- **186** seminativo 1^ ettari 6.10.99 R.D. 378,66 R.A. 126,22;
- **269** seminativo 2^ ettari 5.03.19 R.D. 272,87 R.A. 90,96;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "B"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti

saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fron-

te della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno**

Con la sottoscrizione del presente il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc.).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere opponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e 6 (sei) mesi, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre me-

si prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promittente Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto. Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 300,00 (trecento/00) ad ettaro (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e, dunque, euro 3.357,00 (tremilatrecentocinquantesette virgola zero zero).

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

RIINA Vincenzo IT36S0200843330000300760372 PRESSO LA BANCA UNICREDIT SPA

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia al-



tra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nella ipotesi in cui il Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Uni-

co Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e

rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

#### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà

essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia depositerà al competente Ente una polizza di fideiussione bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il Promittente Costituente: presso il proprio indirizzo di residenza / **PEC vincenzo.riina@pec.agritel.it**

Il Promissario Beneficiario: la società "E-WAY 2 S.R.L.", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, pec:e-way2srl@leaglmil.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

**20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17 e 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore undici.

F.to: Simone Ferrara; Vincenzo Riina; Giulia Messina Vitrano  
notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3169

Raccolta n. 2422

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **RIINA GIUSEPPA LUCIA** nata a Corleone il 18 marzo 1932 ed ivi residente alla Via Papa Giovanni XVIII n. 23, vedova codice fiscale RNI GPP 32C58 D009X titolare della carta d'identità n. CA90115KD rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 6 ottobre 2021.

- **RIINA MARIA GRAZIA**, nata a Corleone il 31 ottobre 1954 ed ivi residente alla Via Dei Sicani n. 13, coniugata in comunione legale

codice fiscale RNI MGR 54R71 D009L

titolare della carta d'identità n. AV8105433 rilasciata dal Comune di Corleone in data 29 giugno 2015.

- **RIINA SALVATORE MARIA**, nato a Corleone il giorno primo luglio 1960 residente a Palermo alla Via Dell'Orsa Minore n. 101, pensionato, vedovo

codice fiscale RNI SVT 60L01 D009B

titolare della carta d'identità n. AU3734727 rilasciata dal Comune di Palermo in data 27 agosto 2013.

- **RIINA VINCENZO**, nato a Corleone il 26 febbraio 1964 ed ivi residente alla Via Ragusa n. 27,

codice fiscale RNI VCN 64B26 D009K, coniugato in comunione legale

titolare della patente di guida n. PA2522320D rilasciata dal Prefetto di Palermo in data 20 maggio 1992

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con ca-

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 febbraio 2022

al n. 15421

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 9 maggio 2022

ai nn.22027/17434



pitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

#### **PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Monreale (Pa) loc. Malvello, avente una superficie complessiva pari ad Ha **11.13.66** (ettari undici are tredici e centiare sessantasei), censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (Pa) **al foglio 168** con le particelle:

- **190** seminativo 2^ ettari 11.07.37 R.D. 600,50 R.A. 200,17;

- **191** seminativo 2^ are 06.29 R.D. 3,41 R.A. 1,14.

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "A "** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento

alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

**2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrate, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e

che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno**

Con la sottoscrizione del presente atto il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagi-

ni topografiche, geologiche ecc.).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede. Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari. Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di

quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere apponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e 6 (sei) mesi, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad **Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00)** annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale (il "**Corrispettivo**"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promittente Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 300,00 (trecento) ad ettaro (la "**Caparra**") alla sottoscrizione del presente Contratto, e, dunque, euro 3.339,00 (tremilatrecentotrentanove virgola zero zero). La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN RIINA Maria Grazia IT 71Q0103043330000003782859 PRESSO  
MONTE DEI PASCHI DI SIENA, RIINA Salvatore Maria  
IT49E0306904606100000000069 PRESSO LA BANCA INTESA SANPAOLO,

RIINA Vincenzo IT36S0200843330000300760372 PRESSO LA BANCA UNICREDIT SPA

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nella ipotesi in cui il Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio



del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi + 12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

#### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a ce-

dere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r o Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto"*.

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fi-

ni della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia depositerà al competente Ente una polizza di fideiussione bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in

Il **Promittente Costituente**: presso i propri indirizzi di residenza / **PEC** **vincenzo.riina@pec.agritel.it, totori1960@pec.libero.it**

Il **Promissario Beneficiario**: la società "**E-WAY 2 S.R.L.**", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, pec:e-way2srl@legalmail.it. Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, , , 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17 e 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, unitamente all'allegato, ai componenti che

lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore undici e venti.

F.to; Simone Ferrara; Salvatore Maria Riina; Maria Grazia Riina; Vincenzo Riina; Riina Giuseppa Lucia; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3177

Raccolta n. 2429

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **Gelardi Biagio** nato a Corleone il 15 agosto 1974 ed ivi residente alla Via Sant'Agata n°28  
codice fiscale GLRBGI74M15D009G, di stato libero  
titolare della carta d'identità n. CA88644GZ rilasciata dal ministero dell'interno in data 27 agosto 2020.

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha il diritto di enfiteusi la piena ed esclusiva disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa **5.00.00 ettari** (ettari cinque, are zero e centiare zero) censito nel catasto terreni del Comune di **Monreale al foglio**

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15438

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di **Palermo**

il 9 maggio 2022

ai nn.22048/17454

**167 con la particella 557** seminativo 2<sup>^</sup> ettari 5.00.00 R.D.  
€ 271,14 R.A. € 90,38;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "A"** corrispondente all'intera superficie catastale

(di seguito il **"Terreno"**);

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;



(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, , che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU ai soli del presente atto.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun im-

porto dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, tranne per quelli eventualmente già esistenti.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione origina-

ria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno.**

Con la sottoscrizione della presente scrittura privata il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, previa semplice comunicazione al proprietario al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc.).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori di mercato sino ad un massimo di euro 10.000 (diecimila).

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva rea-

lizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente 1 non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto Agro-Fotovoltaico di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere apponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e 6 mesi (sei), a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno, con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari

ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale di cui in premessa (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto e, dunque, euro 1.500 (millecinquecento)

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promissario Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro 300,00 (trecento/00) ad ettaro (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto.

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate

IBAN IT67W0303243330010000003196

BANCA CREDEM SPA

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato dal quinto anno annualmente secondo l'indice ISTAT nella misura del 100% (cento per cento) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia al-

tra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 10.000 (diecimila).

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Uni-

co Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 11;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario qualora alla scadenza risulti pendente la procedura autorizzativa dell'impianto ovvero il procedimento di impugnazione del provvedimento di diniego autorizzativo da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al

fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

Ad ogni modo, il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà, come previsto per legge, idonea polizza assicurativa al competente Ente.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà rinnovato previo preavviso del beneficiario promissario di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo decorsi gli ulteriori due rinnovi di 12 (dodici) mesi senza che sia intervenuto l'atto definitivo il presente contratto cesserà di avere efficacia tra le parti stesse.

#### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente.**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrat-



tuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione

dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 1 (uno) anno mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nelle condizioni originarie dalla data di costituzione dell'atto definitivo.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al

Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, depositerà al competente Ente una polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente, mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il promittente costituente: Gelardi Biagio presso il proprio domicilio

PEC [biagio.gelardi@ordineingpa.it](mailto:biagio.gelardi@ordineingpa.it)

Il Promissario Beneficiario: la società "E-WAY 2 S.R.L.", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, Pec: [e-way2srl@legalmail.it](mailto:e-way2srl@legalmail.it);

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17, 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale unitamente all'allegato ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore diciotto e trenta.

F.to: Biagio Gelardi; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3178

Raccolta n. 2430

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **GELARDI GIANLUCA**, nato a Corleone il 21 gennaio 1982 ed ivi residente alla Via S. Agata n. 28 codice fiscale GLRGLC82A21D009R, di stato libero titolare della carta d'identità n. AT 4306458 rilasciata dal comune di Corleone il 27 luglio 2012;  
(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha il diritto di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa **5.00.00 ettari** (ettari cinque, are zero e centiare zero) censito nel catasto terreni del Comune di Monreale al foglio

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15429

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 9 maggio 2022

ai nn.22034/17441

167 con la particella **560** seminativo 2<sup>^</sup> ettari 5.00.00 R.D. € 271,14 R.A. € 90,38;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "A"** corrispondente all'intera superficie catastale

(di seguito il "**Terreno**");

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, , che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU ai soli del presente atto.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun im-

porto dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, tranne per quelli eventualmente già esistenti.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione origina-



ria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno.**

Con la sottoscrizione della presente scrittura privata il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, previa semplice comunicazione al proprietario al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc.).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori di mercato sino ad un massimo di euro 10.000 (diecimila).

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva rea-

lizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente 1 non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto Agro-Fotovoltaico di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere apponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e 6 mesi (sei), a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno, con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari

ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale di cui in premessa (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto e, dunque, euro 1.500 (millecinquecento). In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promissario Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro 300,00 (trecento/00) ad ettaro (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto.

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate

IBAN IT 63U0200843330000300704837

BANCA UNICREDIT SPA

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato dal quinto anno annualmente secondo L'indice ISTAT nella misura del 100% (cento per cento) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia al-

tra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 10.000 (diecimila).

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Uni-

co Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 11;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario qualora alla scadenza risulti pendente la procedura autorizzativa dell'impianto ovvero il procedimento di impugnazione del provvedimento di diniego autorizzativo da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al

fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

Ad ogni modo, il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà, come previsto per legge, idonea polizza assicurativa al competente Ente.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà rinnovato previo preavviso del beneficiario promissario di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo decorsi gli ulteriori due rinnovi di 12 (dodici) mesi senza che sia intervenuto l'atto definitivo il presente contratto cesserà di avere efficacia tra le parti stesse.

#### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente.**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrat-

tuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione

dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 1 (uno) anno mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nelle condizioni originarie dalla data di costituzione dell'atto definitivo.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al



Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, depositerà al competente Ente una polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente, mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il promittente costituente: Gelardi Gianluca presso il proprio domicilio

PEC gelardimarmi@pec.it

Il Promissario Beneficiario: la società "E-WAY 2 S.R.L.", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, Pec: e-way2srl@legalmail.it;

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17, 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale unitamente all'allegato ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore diciannove

F.to: Gianluca Gelardi; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3179

Raccolta n. 2431

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **Gelardi Giuseppa** nata a Corleone il 20 aprile 1972 ed ivi residente alla Via Salvatore Aldisio n°10, codice fiscale GLRGPP72D60D009M, coniugata in regime di separazione dei beni, insegnante titolare della carta d'identità n. AT9549680 rilasciata dal Comune di Corleone in data 8 ottobre 2012

(la "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa **5.00.00 ettari** (ettari cinque, are zero e centiare zero) censito

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 154

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 9 maggio 2022

ai nn.22035/17442

nel catasto terreni del Comune di Monreale al foglio **167 p.11a 559** seminativo 2^ ettari 3.54.35 R.D. € 192,16 R.A. € 64,05.

nonché **il diritto di enfiteusi** e piena ed esclusiva disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari ad **Ha 1.45.65** (ettari uno are quarantacinque e centiare sessantacinque), censito nel catasto terreni del Comune di Monreale (PA) al **foglio 167 p.11a 558** seminativo 2^ ettari 1.45.65 R.D. € 78,98 R.A. € 26,33;

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "A"** corrispondente all'intera superficie catastale

(di seguito il **"Terreno"**);

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficia-

rio, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, , che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU ai soli del presente atto.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta

al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, tranne per quelli eventualmente già esistenti.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno.**

Con la sottoscrizione della presente scrittura privata il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, previa semplice comunicazione al proprietario al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc.).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente

dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori di mercato sino ad un massimo di euro 10.000 (diecimila).

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente 1 non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto Agro-Fotovoltaico di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere apponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e 6 mesi (sei), a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del-



le Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno, con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale di cui in premessa (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto e, dunque, euro 1.500 (millecinquecento). In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promissario Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro 300,00 (trecento/00) ad ettaro (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto.

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate

IBAN IT06T0303243330010000004175

BANCA CREDEM SPA

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato dal quinto anno annualmente secondo l'indice ISTAT nella misura del 100% (cento per

cento) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 10.000 (diecimila).

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministra-

tiva, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 11;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario qualora alla scadenza risulti pendente la procedura autorizzativa dell'impianto ovvero il procedimento di impugnazione del provvedimento di diniego autorizzativo da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguen-

ti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

Ad ogni modo, il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, presterà, come previsto per legge, idonea polizza assicurativa al competente Ente.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà rinnovato previo preavviso del beneficiario promissario di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei primi 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo decorsi gli ulteriori due rinnovi di 12 (dodici) mesi senza che sia intervenuto l'atto definitivo il presente contratto cesserà di avere efficacia tra le parti stesse.

#### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente.**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di

seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 1 (uno) anno mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente nelle condizioni originarie dalla data di costituzione dell'atto definitivo.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza

dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, depositerà al competente Ente una polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente, mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il promittente costituente: La sig.ra Gelardi Giuseppa (C.F. GLRGPP72D60D009M) presso il proprio domicilio  
PEC giuseppa.gelardi@pec.it

Il Promissario Beneficiario: la società "E-WAY 2 S.R.L.",

con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4,  
Pec: e-way2srl@legalmail.it;

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17, 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale unitamente all'allegato ho dato lettura ai componenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore diciannove e trenta.



F.to: Giuseppa Gelardi; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitra-  
no notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3174

Raccolta n. 2427

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone nel mio studio in via Francesco Bentivegna n. 113  
**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **CATALINOTTO GIUSEPPE**, nato a Corleone (Pa) il 15 settembre 1960 e residente in Corleone Discesa Capomaestro n. 32 codice fiscale CTLGPP60P15D009F, in comunione dei beni ma oggetto del presente è bene personale titolare della carta d'identità n. CA69839HN rilasciata in data 4 novembre 2020 dal Ministero dell'Interno.  
(il "Promittente Costituente");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Monreale (Pa) loc. Malvello, avente una superficie complessiva pari a circa are 67.30 are sessantasette centiare

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15427

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 9 maggio 2022

ai nn.22032/17439

trenta), censito nel catasto terreni del **Comune di Monreale** **al fg. 167 p.lla 155** seminativo 2^ are 67.30 R.D. 36,50 R.A. 12,17

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come **sotto la lettera "A" il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario** e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il **"Terreno"**);

b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("l'Impianto");

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

d) il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

e) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono

parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

## **2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarile/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissa-

rio Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotto, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso.

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presenta-

te, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 (trenta), a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

#### **6) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.000,00 (tremila/00) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad (i) Euro

150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Prima Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto e (ii) Euro 150,00 (centocinquanta/00) ad ettaro (la "Seconda Caparra") all'accertamento in base alla Relazione Notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno. Ai fini di cui al presente Contratto qualora dovesse essere versata la Seconda Caparra, il termine "Caparra" ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la Prima e la Seconda Caparra.

La Caparra che ammonta ad euro 100,95 (cento virgola novanta-cinque)

sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate

IBAN IT29A0760104600001048268153

PORTE ITALIANE

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **7) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **8) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impe-



gna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

#### **9) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;
- c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);
- d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;
- e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;
- f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;
- g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o albe-

ri o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **10) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 mesi +12 mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 (ventiquattro) mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore pe-

riodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

#### **11) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **12) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un di-

ritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto".

#### **14) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a sman-

tellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, depositerà al competente Ente una polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **15) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euroventicinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **16) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tut-

te le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

Il Promittente Costituente: PRESSO LA PROPRIA RESIDENZA

Il Promissario Beneficiario: la società E-Way 2 srl, in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti con sede legale in Roma alla Piazza San Lorenzo in Lucina, n. 4, pec: e-way2srl@legalmail.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **17) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre

2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale unitamente all'allegato ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completato su quattro fogli per tredici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore diciassette

F.to Catalinotto Giuseppe; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

Repertorio n. 3172

Raccolta n. 2425

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di maggio  
In Corleone in via Puccio n. 25

**4 maggio 2022**

Avanti me dott.ssa Giulia Messina **Vitrano**, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**sono presenti**

- **RIINA GIROLAMA** nata a Corleone (PA) il 21 APRILE 1933 ed ivi residente alla via Puccio n. 25, pensionata codice fiscale RNI GLM 33D61 D009G, vedova titolare della carta d'identità n. AU8288455 rilasciata dal Comune di Corleone in data 17 aprile 2014

- **LO BUE MIMMA** nata a Corleone il giorno 3 aprile 1997 residente in Corleone via Addolorata n. 39, disoccupata codice fiscale LBO MMM 97D43 D009Z di stato libero titolare della carta d'identità n. AY4382126 rilasciata dal Comune di Corleone in data 13 ottobre 2017

(il "Promittente Costituente");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018

il quale interviene al presente quale procuratore speciale della società **E-WAY 2 SRL** con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4 società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, pec: e-way2srl@legalmail.it, società con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, interamente partecipata dalla E-Way Finance società per azioni con sede in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. 15773121007 REA: RM1613017, con capitale euro 100.000 (centomila) interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 100.000 (centomila) azioni del valore di 1 (uno) euro ciascuna

il quale interviene al presente atto giusta procura speciale del 28 aprile 2022 rep. 8988 notaio Paolo Martino di Roma che trovasi allegata all'atto alle mie minute stipulato in data odierna, rep. 3168 in corso di registrazione.

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

**PREMESSO CHE**

**a)** il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva pro-

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 maggio 2022

al n. 15424

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo il 9 maggio  
2022

ai nn.22030/17437



prietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa **4.53.80 (ettari quattro are cinquantatre e centiare ottanta)**, censito nel catasto terreni del Comune di **Monreale (PA) al foglio 167 con la p.lla 563** seminativo 2^ ettari 4.53.8 R.D. 245,70 R.A. 81,90

Come meglio identificato in neretto nell'estratto di mappa allegato al presente contratto come sotto **la lettera "A"** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "**Terreno**");

**b)** il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

**c)** il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**d)** il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno su cui sarà realizzato l'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

**e)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**1) Premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

**2) Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto 3

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario doves-

se ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **3) Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere co-

stantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **4) Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **5) Diritto di accesso al terreno**

Con la sottoscrizione del presente il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc.).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **6) Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra. Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto Agro-Fotovoltaico di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di

quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere opponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **7) Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 28 (ventotto) e mesi 6 (sei) e rinnovabile per ulteriori altri anni 2 (due) e 6 (sei) mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **8) Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha **3.000,00 (tremila/00)** annui per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale (il "**Corrispettivo**"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente. In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promittente Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 300,00 (trecento) ad ettaro (la "**Caparra**") alla sottoscrizione del presente Contratto.

La Caparra che ammonta ad € 1.361,40 (milletrecentosessantuno virgola quaranta) sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

**IBAN IT73K0303243330010000005231**

**BANCA CREDITO EMILIANO SPA**

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'At-

to Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **9) Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assensi amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **10) Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nella ipotesi in cui il Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

#### **11) Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indi-

cato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;

b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;

e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;

f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in



qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **12) Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 (ventiquattro) mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 (dodici) mesi +12 (dodici) mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

#### **13) Manleva in favore del Promittente Costituente**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **14) Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittima-

ti a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **15) Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **16) Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo

racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto"*.

#### **17) Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse-

ro essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Il Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia depositerà al competente Ente una polizza di fideiussione bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **18) Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **19) Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminarmente le parti eleggono domicilio in:

Il promittente costituente: La sig.ra Riina Girolama (C.F. RNIGLM33D61D009G) presso la propria residenza

PEC

Il **Promissario Beneficiario**: la società **E-Way 2 srl** , in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti, con sede legale in Roma alla Piazza San Lorenzo in Lucina, n. 4, **pec: e-way2srl@legalmail.it**.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

## **20) Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo.

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17 19.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Postille

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia e da me completa-

to su quattro fogli per quattordici pagine intere e quanto di questa.

Viene sottoscritto alle ore quindici e venti

F.to Riina Girolama; Lo Bue Mimma; Simone Ferrara; Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'**

**Tra le sottoscritte parti:**

- Sciortino Giovanni nato a Milano il 14 gennaio 1978 residente a Corleone via Francaviglia n. 9

nella qualità di amministratore di sostegno di

- **SCIORTINO Leoluca**, nato a Corleone il 9 luglio 1946 ed ivi residente alla Via Francaviglia n. 9

codice fiscale SCR LLC 46L09 D009A, in comunione legale

a quest'atto autorizzato giusta decreto del Tribunale Ordinario di Termini Imerese - Sezione di Volontaria Giurisdizione del 15 maggio 2022

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983, titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018, il quale interviene al presente quale procuratore della società "**E-WAY 2 società a responsabilità limitata**", società di diritto italiano, costituita in Italia, con unico socio, con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006, cui corrisponde il codice fiscale, R.E.A: RM-1667683, pec:e-way2srl@legalmail.it, giusta procura speciale del 28 aprile 2022, notaio Paolo Martino di Roma rep. 8988, registrata il 2 maggio 2022 al n. 14728

in appresso denominata per brevità anche solo "Società";

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

**PREMESSO CHE**

(a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa Ha. **2.47.30** (ettari due centiare quarantasette e are trenta), censito nel **catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 167, con le p.lle:**

- **46**, seminativo 3<sup>^</sup>, are 40.80, RDE 16,86 RAE 5,27;

- **150**, seminativo 2<sup>^</sup>, Ha. 2.06.50, RDE 111,98 RAE 37,33.

come meglio identificato e contornato in neretto nell'estratto di mappa allegato alla presente scrittura sotto la **lettera "A"** (di seguito il "**Terreno**");

(b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

(c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 ottobre 2022

al n. 33145

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 6 ottobre 2022

ai nn.47755/37953

Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

(d) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **articolo 1 - premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **articolo 2 - Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dal-



la sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta **(1)** di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e **(2)** del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposta delega che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3 - Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che pos-

sano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4 - Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presenta-

te, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5 - Diritto di accesso al terreno**

Con la sottoscrizione della presente scrittura privata il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **articolo 6 - Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario,

senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere opponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **articolo 7 - Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta) e mesi 6 (sei)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), che per la presenza della coltivazione a biologico non potrà avvenire prima del giugno 2024, con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

#### **articolo 8 Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha **3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale pari a Ha. 2.47.30 (il "Corrispettivo"). Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al secondo anno: le variazioni in aumento saranno pari al 75% (settanta-cinque per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio.

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novan-

ta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprendente delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promittente Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad **Euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero)** ad ettaro (**Prima Caparra**) alla sottoscrizione del presente Contratto e dunque euro 370,95 (trecentosettanta virgola novantacinque) ed **euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero)** ad ettaro (**seconda caparra**) all'accertamento in base alla Relazione notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il terreno.

Ai fini di cui al presente contratto qualora dovesse essere versata la "seconda caparra" il termine caparra ove non diversamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la "prima" e la "seconda" caparra.

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT09M0306234210000002444116

Banca: Mediolanum spa

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

**articolo 9 - Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 10 - Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 (quindici) ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nella ipotesi in cui il Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

#### **articolo 11 - Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla

rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 11;

- c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);
- d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;
- e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;
- f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;
- g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non

siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 12 - Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 mesi +12 mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

#### **articolo 13 - Manleva in favore del Promittente Costituente**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **articolo 14 - Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.



#### **articolo 15 - Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute.

#### **articolo 16 - Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avven-

ga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto"*.

#### **articolo 17 - Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Parte Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia depositerà al competente Ente una polizza

di fideiussione bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

**articolo 18 - Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad **Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.**

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

**articolo 19 - Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

**il Promittente Costituente:** sig. **SCIORTINO Leoluca** : in Corleone via Francaviglia n. 9

**Il Promissario Beneficiario:** la società "**E-WAY 2 società a responsabilità limitata**", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4,

pec: e-way2srl@legalmail.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si esten-

derà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

**articolo 20 - Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Palermo 23 settembre 2022

F.to: Simone Ferrara

Palermo 4 ottobre 2022

F.to: Giovanni Sciortino

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 20 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17 e 19.

Palermo 23 settembre 2022

F.to: Simone Ferrara

Palermo 4 ottobre 2022

F.to: Giovanni Sciortino

Repertorio n. 3249

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventitre** del mese di **settembre**

In Palermo, via G. Carducci n. 2,

Io sottoscritta dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**c e r t i f i c o**

che, l'avv Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 quale procuratore speciale di:

**E-WAY FINANCE 2 SOCIETA' a RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Roma, piazza san Lorenzo in Lucina n. 4, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, giusta procura speciale del 28 APRILE 2022 notaio Paolo Mar-

tino di Roma rep. 8988 registrata a Roma il 2 MAGGIO 2022 al n. 14728

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha apposto in mia presenza la propria firma *in calce ed a margine della scrittura che precede* previa lettura da me datane alla parte.

Sono le ore undici e venti.

F.to: Giulia Messina Vitrano notaio.

Repertorio n. 3257

Raccolta n. 2490

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno quattro del mese di ottobre  
In Palermo via G. Carducci n. 2

Io sottoscritto Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in  
Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**certifico che**

- Sciortino Giovanni nato a Milano il 14 gennaio 1978 residente a Corleone via Francaviglia n. 9

nella qualità di amministratore di sostegno di

- **SCIORTINO Leoluca**, nato a Corleone il 9 luglio 1946 ed ivi residente alla Via Francaviglia n. 9

codice fiscale SCR LLC 46L09 D009A, in comunione legale

a quest'atto autorizzato giusta decreto del Tribunale Ordinario di Termini Imerese - Sezione di Volontaria Giurisdizione del 15 maggio 2022

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha apposto in mia presenza, la propria firma *in calce ed a margine della scrittura che precede* e dei relativi allegati.

Sono le ore diciassette

F.to Giulia Messina Vitrano notaio.



Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE**  
**DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'**

**Tra le sottoscritte parti:**

- Sciortino Giovanni nato a Milano il 14 gennaio 1978 residente a Corleone via Francaviglia n. 9

nella qualità di amministratore di sostegno di

- **SCIORTINO Leoluca**, nato a Corleone il 9 luglio 1946 e residente a Corleone via Francaviglia n. 9

codice fiscale SCR LLC 46L09 D009A, in comunione legale a quest'atto autorizzato giusta decreto del Tribunale Ordinario di Termini Imerese - Sezione di Volontaria Giurisdizione del 15 maggio 2022

- **PIRANIO Paola** nata a Corleone il 5 settembre 1946, residente a Corleone via Francaviglia n. 9

codice fiscale PRN PLA 46P45 D009P, in comunione legale

(il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983, titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018, il quale interviene al presente quale procuratore della società "**E-WAY 2 società a responsabilità limitata**", società di diritto italiano, costituita in Italia, con unico socio, con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006, cui corrisponde il codice fiscale, R.E.A: RM-1667683, pec:e-way2srl@legalmail.it, giusta procura speciale del 28 aprile 2022, notaio Paolo Martino di Roma rep. 8988, registrata il 2 maggio 2022 al n. 14728 in appresso denominata per brevità anche solo "**Società**";

(il "**Promissario Beneficiario**");

congiuntamente denominati le "**Parti**".

**PREMESSO CHE**

(a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa Ha. **3.98.85** (ettari tre centiare novantotto e are ottantacinque), censito nel **catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 167, con le p.lle:**

- **148**, seminativo 2^, are 30.65, RDE 16,62 RAE 5,54;

- **305**, semin irrig 2^, are 67.00, RDE 69,21 RAE 20,76;

- **306**, semin irrig 2^, are 19.82, RDE 20,47 RAE 6,14;

- **307**, **porzione AA**, semin irrig 2^, are 09.00, RDE 9,30 RAE 2,79 e **porzione AB**, seminativo 2^, are 0.94, RDE 0,51 RAE 0,17;

- **308**, semin irrig 2^, are 19.82, RDE 20,47 RAE 6,14;

- **309**, **porzione AA**, semin irrig 2^, are 09.00, RDE 9,30 RAE 2,79 e **porzione AB**, seminativo 2^, are 0.92, RDE 0,50 RAE 0,17;

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 ottobre 2022

al n. 33146

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di Palermo

il 6 ottobre 2022

ai nn.47762/37960

- 153, semin irrig 2^, Ha. 1.18.50 RDE 122,40 RAE 36,72;
- 149, seminativo 2^, are 62.40, RDE 33,84 RAE 11,28;
- 60, semin irrig 2^, are 60.80, RDE 62,80 RAE 18,84.

come meglio identificato e contornato in neretto nell'estratto di mappa allegato alla presente scrittura sotto la **lettera "A"** (di seguito il **"Terreno"**);

(b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse (**"l'Impianto"**);

(c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

(d) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **articolo 1 - premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il **"Contratto"**).

##### **articolo 2 - Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (**"l'Atto Definitivo"**), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

- (i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta **(1)** di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e **(2)** del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto



dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3 - Garanzie del Promittente Costituente**

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

### **articolo 4 - Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione origina-

ria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5 - Diritto di accesso al terreno**

Con la sottoscrizione della presente scrittura privata il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli

utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in ogni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

#### **articolo 6 - Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere opponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

#### **articolo 7 - Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 30 (trenta) e mesi 6 (sei)**, a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), che per la presenza della coltivazione a biologico non potrà avvenire prima del giugno 2024, con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

## **articolo 8 Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha **3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale a Ha. 3.98.85 (il "**Corrispettivo**").

Altresì, i contraenti convengono espressamente che il corrispettivo suddetto, venga adeguato annualmente secondo gli indici ISTAT successivamente al secondo anno: le variazioni in aumento saranno pari al 75% (settantacinque per cento) di quelle accertate dall'ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operari ed impiegati assumendo l'indice gennaio-gennaio

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promittente Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad **Euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero)** ad ettaro (**Prima Caparra**) alla sottoscrizione del presente Contratto e quindi euro 598,27 (cinquecentonovantotto virgola ventisette) ed **euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero)** ad ettaro (**seconda caparra**) all'accertamento in base alla Relazione notarile sul Terreno (i) della continuità delle trascrizioni nel ventennio e (ii) dell'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di gravami nonché di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'impianto anche sulla base delle risultanze che saranno emerse dal certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il terreno.

Ai fini di cui al presente contratto qualora dovesse essere versata la "seconda caparra" il termine caparra ove non di-

versamente specificato dovrà essere inteso come la somma tra la "prima" e la "seconda" caparra.

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT09M0306234210000002444116 e

IT80B0306234210000002398008

Banca: Mediolanum spa

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 9 - Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 10 - Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 (quindici) ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nella ipotesi in cui il Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna

a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

**articolo 11 - Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 11;
- c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle autorizzazioni indicate alla precedente lettera b);
- d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;
- e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;
- f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;
- g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comu-

nicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 12 - Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dalla data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 mesi +12 mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

#### **articolo 13 - Manleva in favore del Promittente Costituente**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per

allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

#### **articolo 14 - Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

#### **articolo 15 - Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute.

#### **articolo 16 - Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo



a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto"*.

#### **articolo 17 - Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenu-

to a corrispondere un ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Parte Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia depositerà al competente Ente una polizza di fideiussione bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **articolo 18 - Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad **Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro**.

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **articolo 19 - Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

**il Promittente Costituente:** sig. **SCIORTINO Leoluca** : in Corleone via Francaviglia n. 9

**la sig.ra PIRANIO Paola:** in Corleone via Francaviglia n. 9

**Il Promissario Beneficiario:** la società "**E-WAY 2 società a responsabilità limitata**", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4,  
pec: e-way2srl@legalmail.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

#### **articolo 20 - Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Palermo 23 settembre 2022

F.to: Simone Ferrara;

Palermo 4 ottobre 2022

F.to: Sciortino Giovanni; Piranio Paola;

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 20 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17 e 19.

Palermo 23 settembre 2022

F.to: Simone Ferrara

Palermo 4 ottobre 2022

F.to: Sciortino Giovanni; Piranio Paola;

Repertorio n. 3250

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno ventitre del mese di settembre

In Palermo, via G. Carducci n. 2,

Io sottoscritta dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**c e r t i f i c o**

che, l'avv Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 quale procuratore speciale di:

**E-WAY FINANCE 2 SOCIETA' a RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Roma, piazza san Lorenzo in Lucina n. 4, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, giusta procura speciale del 28 APRILE 2022 notaio Paolo Martino di Roma rep. 8988 registrata a Roma il 2 MAGGIO 2022 al n. 14728

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha apposto in mia presenza la propria firma in calce ed a margine della scrittura che precede previa lettura da me datane alla parte.

Sono le ore undici e quaranta

F.to: Giulia Messina Vitrano notaio

Repertorio n. 3258

Raccolta n. 2491

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno quattro del mese di ottobre

In Palermo via G. Carducci n. 2

Io sottoscritto Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**certifico che**

- Sciortino Giovanni nato a Milano il 14 gennaio 1978 residente a Corleone via Francaviglia n. 9

nella qualità di amministratore di sostegno di

- **SCIORTINO Leoluca**, nato a Corleone il 9 luglio 1946 ed ivi residente alla Via Francaviglia n. 9

codice fiscale SCR LLC 46L09 D009A, in comunione legale

a quest'atto autorizzato giusta decreto del Tribunale Ordinario di Termini Imerese - Sezione di Volontaria Giurisdizione del 15 maggio 2022

- **PIRANIO Paola** nata a Corleone il 5 settembre 1946, residente a Corleone via Francaviglia n. 9, in comunione legale

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza, le proprie firme in calce ed a margine della scrittura che precede e dei relativi allegati.

Sono le ore diciassette e trenta

F.to: Giulia Messina Vitrano notaio.





Giulia Messina Vitrano  
**NOTAIO**

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE  
DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'**

**Tra le sottoscritte parti:**

- **POMILLA Marino Carmelo**, nato a Corleone il 13 maggio 1970 ed ivi residente alla Via F. Crispi n. 156 codice fiscale PML CML 70E13 D009F, (il "**Promittente Costituente**");

**da una parte e dall'altra**

- l'avv. Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983, titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dal Ministero Affari Esteri in data 5 luglio 2018, il quale interviene al presente quale procuratore della società "**E-WAY 2 società a responsabilità limitata**", società di diritto italiano, costituita in Italia, con unico socio, con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006, cui corrisponde il codice fiscale, R.E.A: RM-1667683, pec:e-way2srl@legalmail.it, giusta procura speciale del 28 aprile 2022, notaio Paolo Martino di Roma rep. 8988, registrata il 2 maggio 2022 al n. 14728 in appresso denominata per brevità anche solo "**Società**"; (il "**Promissario Beneficiario**"); congiuntamente denominati le "**Parti**".

**PREMESSO CHE**

(a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno, sito in Monreale loc. Malvello (PA), avente una superficie complessiva pari a circa Ha. **4.78.75** (ettari quattro centiare settantotto e are settantacinque), censito nel **catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 167, con le p.lle:**

- **522**, seminativo 3<sup>^</sup>, are 5.80, RDE 2,40 RAE 0,75;
- **524**, seminativo 2<sup>^</sup>, are 49.65, RDE 26,92 RAE 8,97;
- **528**, seminativo 2<sup>^</sup>, Ha. 1.75.50, RDE 95,17 RAE 31,72;
- **527**, seminativo 2<sup>^</sup>, are 4.20, RDE 2,28 RAE 0,76;
- **531**, seminativo 2<sup>^</sup>, Ha. 2.43.60, RDE 132,10 RAE 44,03.

come meglio identificato e contornato in neretto nell'estratto di mappa allegato alla presente scrittura sotto la **lettera "A"** (di seguito il "**Terreno**");

(b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse ("**l'Impianto**");

(c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavi-

Registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
Palermo 2

il 6 ottobre 2022

al n. 33144

Trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio  
Servizio - Pubblicità  
Immobiliare  
di PALERMO

il 6 ottobre 2022

ai nn.47754/37952

dotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;

**(d)** il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno su cui sarà autorizzato l'Impianto;

**(e)** le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **articolo 1 - premesse**

Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

##### **articolo 2 - Oggetto**

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 11, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

(i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto;

(ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto

(iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (E-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare);

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta **(1)** di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e **(2)** del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "**CDU**").

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 15 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario.

### **articolo 3 - Garanzie del Promittente Costituente**



Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare e/o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami").

Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotto, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo.

Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili.

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo.

Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso 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.

#### **articolo 4 - Impegni del Promittente Costituente**

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili

e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto.

Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone, cose.

#### **articolo 5 - Diritto di accesso al terreno**

Con la sottoscrizione della presente scrittura privata il Promittente Costituente si obbliga a consentire al Promissario Beneficiario, da ora e sino alla stipula del Contratto definitivo, di accedere ai lotti di terreno di che trattasi, a proprio insindacabile giudizio e discrezione, al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e di installarvi le attrezzature necessarie, per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche ecc).

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario.

Il promissario si farà esclusivo carico delle spese e dei costi per l'effettuazione dei rilievi e dell'installazione di cui al comma che precede.

Ove durante lo svolgimento di tali attività il promittente dovesse subire danni alle culture in corso, queste saranno indennizzate secondo i valori economici del prontuario agricolo, salvo il caso di danni arrecati con dolo o colpa grave, nel qual caso il risarcimento sarà dovuto ai valori di mercato.

Il Promittente Costituente si impegna altresì (i) a mettere a disposizione del Promissario Beneficiario tutta la documentazione da questi richiesta, in modo che quest'ultimo e i suoi consulenti possano eseguire tutti i necessari controlli utili alla finalizzazione del Progetto e alla successiva realizzazione dell'Impianto; (ii) a rilasciare apposita delega, nella forma che verrà concordata fra le Parti, in favore del Promissario Beneficiario, per consentire l'effettuazione dei necessari accertamenti sul Terreno presso le competenti autorità ai fini della realizzabilità del Progetto; (iii) in o-

gni caso, al fine di consentire lo svolgimento delle suddette verifiche e la realizzazione del Progetto.

**articolo 6 - Attività Successive alla Stipula del Contratto Definitivo**

Con la stipula del Contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù (di passaggio, di elettrodotto, di cavidotto e di cabina), il Promittente Costituente riconoscerà al Promissario Beneficiario, senza null'altro a pretendere, il diritto di intraprendere sull'intera estensione del lotto di terreno, tutti i lavori necessari per la costruzione degli impianti di cui sopra.

Il Promissario Beneficiario avrà perciò la facoltà incondizionata di accedere sui fondi per realizzare la costruzione, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. Ad avvenuta costruzione degli impianti si addiverrà, a cura e spese del promissario, all'identificazione catastale delle nuove unità immobiliari.

Dalla stipula del contratto definitivo e per tutta la durata di quest'ultimo la parte promittente 1 non potrà erigere e/o allocare sui lotti di terreno concessi e su quelli limitrofi che eventualmente resteranno nella sua disponibilità, alcuna opera, manufatto, installazione e/o piantumazione che possa ridurre l'irraggiamento solare sul fondo e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di cui in premessa.

In ogni caso il Promittente Costituente si obbliga, per il caso di trasferimento del lotto di terreno concessi e/o di quelli limitrofi a terzi, a qualunque titolo e fatto comunque salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 16, a rendere apponibile ai terzi in questione tutti gli obblighi di non fare derivanti dal presente contratto e da quello definitivo, mediante opportune previsioni contrattuali e a pena di risarcimento di ogni danno eventualmente cagionato.

**articolo 7 - Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di **anni 28 (ventotto) e rinnovabili per ulteriori 2 anni (due) e mesi 6 (sei)**, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà delle Parti di prorogare la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno con modalità e condizioni che saranno pattuite di comune accordo tra le parti almeno tre mesi prima della scadenza della durata del diritto di superficie.

**articolo 8 Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha **3.000,00 (tremila/00) annui** per ciascun ettaro dell'intera superficie catastale (il "**Corrispettivo**"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta)

giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori.

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente.

In sede di stipula del Contratto Definitivo le Parti concordano che il Corrispettivo sarà pagato al Promittente Costituente dal Promittente Beneficiario anticipato di due canoni annui e così per l'intera durata del contratto.

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad **Euro 300,00** (trecento) ad ettaro (la "Caparra") e quindi euro 1436,25 (millequattrocentotrentasei virgola venticinque) alla sottoscrizione del presente Contratto

La Caparra sarà versata a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT 13 U 01030 43330 000003749562

Banca: Monte dei Paschi di Siena spa

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo dell'ultima annualità.

Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte.

#### **articolo 9 - Diritti del Promissario Beneficiario**

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario.

Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

#### **articolo 10 - Frutti**

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 giorni.

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a comunicare entro il 15 (quindici) ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

Nella ipotesi in cui il Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, per un valore che in nessun caso potrà essere superiore a quello del prontuario agricolo.

#### **articolo 11 - Condizioni Sospensive**

Le Parti si impegnano a stipulare l'Atto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, avanti ad un notaio indicato dal Promissario Beneficiario, entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi ovvero dalla rinuncia dell'ultima, in termini temporali, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) la positiva conclusione da parte del Promissario Beneficiario secondo ragionevole giudizio della verifica relativa all'effettiva realizzabilità tecnica, economica, amministrativa, patrimoniale dell'Impianto sul Terreno;
- b) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per la costruzione, la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, manutenzione ed esercizio del costruendo Impianto per la produzione di energia elettrica (Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Impatto Ambientale, Autorizzazione Unica e Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - PAUR ai sensi dell'art. 27-bis del D. Lgs. n. 152/2006 ove applicabile). A maggior chiarezza sono incluse anche tutte le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;
- c) il decorso di 125 (centoventicinque) giorni dalla pubblicazione nelle forme di legge di ciascuna delle auto-

rizzazioni indicate alla precedente lettera b);

- d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Gestore di Rete competente che preveda condizioni tali da rendere economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto;
- e) l'acquisizione per il Promissario Beneficiario della disponibilità di tutte le aree necessarie alla realizzazione del collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente;
- f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;
- g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 giorni antecedenti la scadenza del termine stesso.

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento.

L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario.

Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

#### **articolo 12 - Durata del Contratto Preliminare**

Il presente Contratto ha una durata di 12 (dodici) mesi dal-

la data della sua sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente alla scadenza per ulteriori 12 (dodici) mesi. Qualora alla sopra richiamata scadenza del rinnovo (24 mesi) l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 11, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (ulteriori 12 mesi +12 mesi), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

In caso di rinnovo alla scadenza dei 24 mesi, le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra, pari ad Euro 100,00 (Euro cento/00) per ettaro e per ciascun ulteriore periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto Definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

**articolo 13 - Manleva in favore del Promittente Costituente**

Il Promissario Beneficiario si impegna e si obbliga ora per allora a tenere indenne e manlevato il Promittente Costituente dalla responsabilità per tutti i danni che dovessero essere arrecati a terzi in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione degli impianti.

**articolo 14 - Cessione**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile il Promittente Costituente presta ora per allora il proprio consenso ed autorizza il Promissario Beneficiario, a cedere il presente Contratto e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a terzi che saranno, pertanto, legittimati a stipulare l'Atto Definitivo con il Promittente Costituente. Al ricorrere di tale ipotesi, il Promissario Beneficiario sarà espressamente liberato da ogni obbligo contrattuale verso il Promittente Costituente e dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./Pec.

**articolo 15 - Recesso e clausola risolutiva espressa**

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso e/o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, e/o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituen-

te di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

#### **articolo 16 - Trasferimento di Proprietà e Prelazione**

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo a/r / Pec, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione").

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. a/r/Pec, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario.

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficia-



rio in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data \_\_\_\_ tra \_\_\_\_ e \_\_\_\_ nei confronti del relativo avente diritto"*.

#### **articolo 17 - Obblighi di Smantellamento**

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo.

Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario.

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente.

Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 10 (dieci) mesi successivo alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree.

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata in un periodo inferiore al termine di dieci sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate.

Parte Promissario Beneficiario, a garanzia della dismissione dell'impianto, ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia depositerà al competente Ente una polizza di fideiussione bancaria e/o assicurativa irrevocabile con primario istituto bancario e/o assicurativo.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente.

#### **articolo 18 - Facoltà del promittente Costituente**

Le Parti convengono che, ferme e impregiudicate tutte le facoltà, le garanzie, i diritti, i termini e le condizioni di cui agli articoli che precedono, il Promittente Costituente

potrà comunicare prima della data dell'Atto definitivo, la volontà di adempiere attraverso l'obbligazione alternativa costituita dalla vendita del Terreno o delle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto.

Il Corrispettivo della vendita, da intendersi quantificato in assenza di vincoli, gravami, pesi o qualsivoglia altra circostanza di fatto o diritto che diminuisca il valore del bene oggetto della cessione, è pari ad **Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila//00) per Ettaro.**

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo.

#### **articolo 19 - Disposizioni Varie**

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario.

Tutte le imposte relative ai terreni resteranno in capo alla parte Promittente Costituente mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico del Promissario Beneficiario.

A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in:

**il Promittente Costituente:** sig. **POMILLA Marino Carmelo** codice fiscale PML CML 70E13 D009F: via F. Crispi n. 156

**Il Promissario Beneficiario:** la società "**E-WAY 2 società a responsabilità limitata**", con sede in Roma (RM), Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4,  
pec: e-way2srl@legalmail.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole.

Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto.

Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente

Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

**articolo 20 - Legge Applicabile e Foro Competente**

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Postille

Palermo 23 settembre 2022

F.to: Simone Ferrara

Corleone 3 ottobre 2022

F.to: Pomilla Marino Carmelo

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preliminare composto da n. 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17 e 19.

Palermo 23 settembre 2022

F.to: Simone Ferrara

Corleone 3 ottobre 2022

F.to: Pomilla Marino Carmelo

Repertorio n. 3248

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventitre** del mese di **settembre**

In Palermo, via G. Carducci n. 2,

Io sottoscritta dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**c e r t i f i c o**

che, l'avv Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 quale procuratore speciale di:

**E-WAY FINANCE 2 SOCIETA' a RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Roma, piazza san Lorenzo in Lucina n. 4, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 16647311006 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1667683, giusta procura speciale del 28 APRILE 2022 notaio Paolo Martino di Roma rep. 8988 registrata a Roma il 2 MAGGIO 2022 al n. 14728

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha apposto in mia presenza la propria firma **in calce ed a margine della scrittura che precede** previa lettura da me datane alla parte.

Sono le ore undici.

F.to: Giulia Messina Vitrano notaio.

Repertorio n. 3256

Raccolta n. 2489

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno tre del mese di ottobre  
In Corleone, nel mio studio, via Francesco Bentivegna n. 113  
Io sottoscritto Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in  
Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Di-  
stretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

**certifico che**

- **Pomilla Marino Carmelo** nato a Corleone il 13 maggio 1970  
residente a Corleone via Francesco Crispi n. 156  
della cui identità personale io Notaio sono certo, ha appo-  
sto in mia presenza,  
la propria firma in calce ed a margine della scrittura che  
precede e dei relativi allegati.  
Sono le ore diciassette e dieci  
F.to: Giulia Messina Vitrano notaio.

## ALLEGATO B



## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

**(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Con la presente dichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 46 DPR 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle conseguenze, responsabilità e delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del citato DPR per false attestazioni e dichiarazioni mendaci,

Il sottoscritto CERRUTI DOMENICO nato a Salerno (SA) il 20/06/1965 - C.F.: CRRDNC65H20H703W, in qualità di amministratore unico della società E-Way 2 S.r.l. con sede in Roma alla Piazza di San Lorenzo in Lucina, n. 4, P. IVA/C.F.: 16647311006, con riferimento al **progetto definitivo per la costruzione e l'esercizio di un impianto agro-fotovoltaico avente potenza di picco pari a 35,94 MW e potenza di immissione 33,13 MW e relative opere di connessione da realizzarsi nel comune di Monreale - località Malvello (PA).**

### PREMESSO CHE

- ai sensi dell'articolo 12 d.lgs. 387/2003 le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del comma 3, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
- ai sensi dell'articolo 13.1 lettera d) del DM 10/09/2010, per la costruzione e l'esercizio del progetto di cui sopra, è possibile ricorrere alla procedura di esproprio a seguito della richiesta di dichiarazione di pubblica utilità dei lavori e delle opere e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

### CHIEDE

Che con il rilascio dell'Autorizzazione Unica

- sia dichiarata la pubblica utilità dell'opera oggetto dell'istanza e venga apposto il vincolo preordinato all'esproprio, secondo quanto previsto nei documenti allegati all'istanza, ivi compreso il particellare di esproprio.

Roma 09/08/2023

**E-way 2 S.r.l.**

## ALLEGATO C



# Banca del Fucino

Gruppo Bancario Igea Banca

Regione Siciliana  
Assessorato dell'energia e dei servizi di  
pubblica utilità  
Dipartimento regionale dell'energia  
Servizio 3 - Autorizzazioni  
Palermo  
*dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it*

**Oggetto:** E-Way 2 S.r.l. - Istanza di autorizzazione unica art.12 D.lgs. 387/2003 per la costruzione e l'esercizio di un impianto agrofotovoltaico di potenza totale pari a 35,94 MW e relative opere di connessione, da realizzarsi nel territorio del comune di Monreale (PA) Loc. Malvello.

Attestazione ai sensi dell'art. 4, comma 1 lett. a), del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Regione 18/7/2012, n. 48.

Su richiesta della Società E-Way 2 S.r.l. CF e PI 16647311006, con sede in Piazza di San Lorenzo in Lucina, n. 4 – 00186 Roma (RM) e con riferimento all'istanza finalizzata al rilascio dell'autorizzazione unica alla costruzione ed esercizio di un impianto agrofotovoltaico di potenza totale pari a 35,94 MW e relative opere di connessione, da realizzarsi nel territorio del comune di Monreale (PA) Loc. Malvello., lo scrivente Istituto bancario, effettuate le opportune verifiche,

## DICHIARA

che il progetto relativo all'impianto su citato è finanziabile, sia per l'affidabilità economica della Società proponente sia avendo riguardo alla sostenibilità economica del progetto medesimo e, pertanto,

## ATTESTA

la sussistenza in capo alla suddetta Società della capacità organizzativa e finanziaria per lo sviluppo dell'opera di cui si chiede l'autorizzazione, e cioè la sua integrale realizzazione e funzionalità.

Si precisa, ad ogni modo, che la su riportata dichiarazione non costituisce impegno giuridicamente vincolante per lo scrivente Istituto bancario/finanziario e che la superiore attestazione non comporta assunzione di responsabilità aquiliana dell'Istituto medesimo nei confronti di codesta Amministrazione regionale in caso di mancata realizzazione dell'impianto.

Roma, lì 04/08/2023

Firma

1





**EWAY 2 Srl - DATI DI SINTESI  
IMPIANTO AGRO FV**

**Comune di Monreale  
(PA) - Loc. Marvello**

|   |              |                          |
|---|--------------|--------------------------|
| <b>Lavori e spese/oneri Netto IVA (k€)</b>    |              | <b>22.473,115</b>        |
| <b>Lavori e spese/oneri IVA incl.(k€)</b>     |              | <b>24.749,851</b>        |
| <b>Costo di dismissione e ripristino (k€)</b> |              | <b>977,86</b>            |
| <i>Ricavi di Gestione annui (€)</i>           | <b>5.589</b> | <b>Anni di esercizio</b> |
| Tariffa (€/kWh)                               | <b>0,08</b>  | <b>25</b>                |
| h equivalenti                                 | <b>2.112</b> |                          |
| <i>Costi di Gestione annui (€)</i>            |              |                          |
| Costi di Gestione annui (dal 2° anno)         | <b>1.355</b> |                          |
| Margine di Gestione annui (dal 2° anno)       | <b>4.254</b> |                          |

**Aliquote fiscali**

|               |              |
|---------------|--------------|
| Aliquota IRES | <b>24,0%</b> |
| Aliquota IRAP | <b>5,12%</b> |

**Coperture/Finanziamento**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| <b>Equity %</b>                  | <b>20,0%</b>  |
| <b>Equity k€</b>                 | <b>4.495</b>  |
| <b>Finanziamento bancario k€</b> | <b>18.823</b> |

|                                   |              |                               |          |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------------|----------|
| Tasso finanziamento a M/L termine | <b>6,00%</b> | Durata rimborso debito (anni) | <b>9</b> |
| Tasso eventuale finanziamento IVA | <b>6,00%</b> | Durata preamm.to (anni)       | <b>1</b> |
| Tasso finanziamento a breve       | <b>6,00%</b> |                               |          |

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Interessi attivi | <b>0,00%</b> |
|------------------|--------------|

**Mezzi Propri**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Dividendi (media ante/post fin.to) | <b>50%</b>   |
| TIR Equity                         | <b>10,8%</b> |
| Equity (€)                         | <b>4.495</b> |
| Costo del capitale proprio Ke      | <b>9,0%</b>  |

**altri Tassi**

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| inflazione annua sui costi     | <b>2,0%</b> |
| inflazione annua sulla tariffa | <b>0,0%</b> |
| Tasso medio ponderato - WACC   | <b>6,4%</b> |

**REDDITIVITA' E SOSTENIBILITA' PROGETTO**

**VAN (€)**  
**TIR**  
**DSCR min**  
**DSCR medio**

|                         |
|-------------------------|
| <b>post tax 25 anni</b> |
| <b>16.339</b>           |
| <b>15,19%</b>           |
| <b>1,2</b>              |
| <b>1,3</b>              |



| Comune di Monreale<br>(PA) - Loc. Marvello |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Conto Economico                            |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Totale Ricavi                              | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            |
|  | 2.795         | 5.561         | 5.533         | 5.506         | 5.478         | 5.451         | 5.424         | 5.397         | 5.370         | 5.343         | 5.316         | 5.289         |
| Costi di gestione                          | 668           | 1.355         | 1.375         | 1.396         | 1.417         | 1.439         | 1.461         | 1.483         | 1.506         | 1.529         | 1.553         | 1.577         |
| <b>Ebitdar</b>                             | <b>2.127</b>  | <b>4.206</b>  | <b>4.158</b>  | <b>4.110</b>  | <b>4.061</b>  | <b>4.012</b>  | <b>3.963</b>  | <b>3.914</b>  | <b>3.864</b>  | <b>3.814</b>  | <b>3.763</b>  | <b>3.712</b>  |
| Ebitdar %                                  | 76,1%         | 75,6%         | 75,1%         | 74,6%         | 74,1%         | 73,6%         | 73,1%         | 72,5%         | 72,0%         | 71,4%         | 70,9%         | 70,2%         |
| Canoni leasing                             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>MARGINE OPERATIVO</b>                   | <b>2.127</b>  | <b>4.206</b>  | <b>4.158</b>  | <b>4.110</b>  | <b>4.061</b>  | <b>4.012</b>  | <b>3.963</b>  | <b>3.914</b>  | <b>3.864</b>  | <b>3.814</b>  | <b>3.763</b>  | <b>3.712</b>  |
| LORDO                                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| MOL%                                       | 76,1%         | 75,6%         | 75,1%         | 74,6%         | 74,1%         | 73,6%         | 73,1%         | 72,5%         | 72,0%         | 71,4%         | 70,9%         | 70,2%         |
| Ammortamenti                               | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           |
| <b>MARGINE OPERATIVO</b>                   | <b>1.228</b>  | <b>3.307</b>  | <b>3.259</b>  | <b>3.211</b>  | <b>3.162</b>  | <b>3.113</b>  | <b>3.064</b>  | <b>3.015</b>  | <b>2.965</b>  | <b>2.915</b>  | <b>2.864</b>  | <b>2.813</b>  |
| MO%  | 43,9%         | 59,5%         | 58,9%         | 58,3%         | 57,7%         | 57,1%         | 56,5%         | 55,9%         | 55,2%         | 54,6%         | 53,9%         | 53,2%         |
| Oneri finanziari netti                     | -565          | -1.129        | -1.044        | -953          | -857          | -755          | -646          | -532          | -410          | -281          | -145          | 0             |
| <b>Utile operativo</b>                     | <b>663</b>    | <b>2.178</b>  | <b>2.216</b>  | <b>2.258</b>  | <b>2.306</b>  | <b>2.359</b>  | <b>2.418</b>  | <b>2.483</b>  | <b>2.555</b>  | <b>2.633</b>  | <b>2.719</b>  | <b>2.813</b>  |
| Plusvalenze                                | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Utile ante-imposte                         | 663           | 2.178         | 2.216         | 2.258         | 2.306         | 2.359         | 2.418         | 2.483         | 2.555         | 2.633         | 2.719         | 2.813         |
| Imposte                                    | 63            | 692           | 699           | 706           | 715           | 726           | 737           | 750           | 765           | 781           | 799           | 819           |
| <b>UTILE/PERDITA</b>                       | <b>601</b>    | <b>1.486</b>  | <b>1.517</b>  | <b>1.552</b>  | <b>1.590</b>  | <b>1.633</b>  | <b>1.681</b>  | <b>1.733</b>  | <b>1.790</b>  | <b>1.852</b>  | <b>1.920</b>  | <b>1.994</b>  |
| <b>Stato Patrimoniale</b>                  | <b>1</b>      | <b>2</b>      | <b>3</b>      | <b>4</b>      | <b>5</b>      | <b>6</b>      | <b>7</b>      | <b>8</b>      | <b>9</b>      | <b>10</b>     | <b>11</b>     | <b>12</b>     |
| Immobilizzazioni nette                     | 21.574        | 20.675        | 19.776        | 18.877        | 17.978        | 17.080        | 16.181        | 15.282        | 14.383        | 13.484        | 12.585        | 11.686        |
| Rimanenze                                  | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Clienti                                    | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Risconti                                   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Altri crediti                              | 1.809         | 883           | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Attività correnti                          | 1.809         | 883           | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Disponibilità liquide                      | 3.535         | 2.417         | 6.043         | 5.953         | 6.731         | 6.654         | 6.495         | 6.250         | 5.914         | 5.483         | 5.878         | 7.800         |
| <b>Totale Attivo</b>                       | <b>23.918</b> | <b>23.976</b> | <b>25.819</b> | <b>24.831</b> | <b>24.709</b> | <b>23.734</b> | <b>22.676</b> | <b>21.532</b> | <b>20.297</b> | <b>18.967</b> | <b>18.463</b> | <b>19.486</b> |
| Mezzi Propri                               | 5.095         | 6.581         | 8.098         | 9.650         | 11.240        | 12.078        | 12.942        | 13.834        | 14.758        | 15.715        | 17.635        | 18.669        |
| Contributo                                 | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Debiti mit                                 | 18.823        | 17.395        | 15.881        | 14.277        | 12.576        | 10.773        | 8.862         | 6.836         | 4.689         | 2.413         | -             | -             |
| TFR  | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Debiti consolidati                         | 18.823        | 17.395        | 15.881        | 14.277        | 12.576        | 10.773        | 8.862         | 6.836         | 4.689         | 2.413         | -             | -             |
| debiti commerciali                         | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| debiti tributari                           | -             | -             | 1.840         | 904           | 893           | 883           | 872           | 861           | 850           | 839           | 828           | 817           |
| Debiti Correnti                            | -             | -             | 1.840         | 904           | 893           | 883           | 872           | 861           | 850           | 839           | 828           | 817           |
| Banche a breve/IVA                         | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Totale passivo</b>                      | <b>23.918</b> | <b>23.976</b> | <b>25.819</b> | <b>24.831</b> | <b>24.709</b> | <b>23.734</b> | <b>22.676</b> | <b>21.532</b> | <b>20.297</b> | <b>18.967</b> | <b>18.463</b> | <b>19.486</b> |

| Comune di Monreale<br>(PA) - Loc. Marvella<br>Conto Economico |               | 13            | 14            | 15            | 16            | 17            | 18            | 19            | 20            | 21            | 22            | 23            | 24            | 25           |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|   |               | Totale Ricavi | 5.263         | 5.237         | 5.210         | 5.184         | 5.158         | 5.133         | 5.107         | 5.082         | 5.056         | 5.031         | 5.006         | 4.981        |
| Costi di gestione   | 1.602         | 1.627         | 1.653         | 1.679         | 1.706         | 1.733         | 1.761         | 1.789         | 1.818         | 1.818         | 1.848         | 1.878         | 1.909         | 1.940        |
| Ebilar  | 3.661         | 3.610         | 3.558         | 3.505         | 3.453         | 3.400         | 3.346         | 3.292         | 3.238         | 3.238         | 3.183         | 3.128         | 3.072         | 3.016        |
| Ebilar %  | 69,6%         | 68,9%         | 68,3%         | 67,6%         | 66,9%         | 66,2%         | 65,5%         | 64,8%         | 64,0%         | 64,0%         | 63,3%         | 62,5%         | 61,7%         | 60,9%        |
| Canoni leasing  | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                | <b>3.661</b>  | <b>3.610</b>  | <b>3.558</b>  | <b>3.505</b>  | <b>3.453</b>  | <b>3.400</b>  | <b>3.346</b>  | <b>3.292</b>  | <b>3.238</b>  | <b>3.238</b>  | <b>3.183</b>  | <b>3.128</b>  | <b>3.072</b>  | <b>3.016</b> |
| MOL%  | 69,6%         | 68,9%         | 68,3%         | 67,6%         | 66,9%         | 66,2%         | 65,5%         | 64,8%         | 64,0%         | 64,0%         | 63,3%         | 62,5%         | 61,7%         | 60,9%        |
| Ammortamenti  | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899           | 899          |
| <b>MARGINE OPERATIVO</b>                                      | <b>2.762</b>  | <b>2.711</b>  | <b>2.659</b>  | <b>2.607</b>  | <b>2.554</b>  | <b>2.501</b>  | <b>2.447</b>  | <b>2.393</b>  | <b>2.339</b>  | <b>2.339</b>  | <b>2.284</b>  | <b>2.229</b>  | <b>2.173</b>  | <b>2.117</b> |
| MO%   | 52,5%         | 51,8%         | 51,0%         | 50,3%         | 49,5%         | 48,7%         | 47,9%         | 47,1%         | 46,3%         | 46,3%         | 45,4%         | 44,5%         | 43,6%         | 42,7%        |
| Oneri finanziari netti  | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0            |
| <b>Utile operativo</b>  | <b>2.762</b>  | <b>2.711</b>  | <b>2.659</b>  | <b>2.607</b>  | <b>2.554</b>  | <b>2.501</b>  | <b>2.447</b>  | <b>2.393</b>  | <b>2.339</b>  | <b>2.339</b>  | <b>2.284</b>  | <b>2.229</b>  | <b>2.173</b>  | <b>2.117</b> |
| Plusvalenze   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Utile ante-imposte  | 2.762         | 2.711         | 2.659         | 2.607         | 2.554         | 2.501         | 2.447         | 2.393         | 2.339         | 2.339         | 2.284         | 2.229         | 2.173         | 2.117        |
| Imposte   | 804           | 789           | 774           | 759           | 744           | 728           | 713           | 697           | 681           | 681           | 665           | 649           | 633           | 616          |
| <b>UTILE/PERDITA</b>  | <b>1.958</b>  | <b>1.921</b>  | <b>1.885</b>  | <b>1.848</b>  | <b>1.810</b>  | <b>1.773</b>  | <b>1.735</b>  | <b>1.696</b>  | <b>1.658</b>  | <b>1.658</b>  | <b>1.619</b>  | <b>1.580</b>  | <b>1.540</b>  | <b>1.500</b> |
| <b>Stato Patrimoniale</b>                                     | <b>13</b>     | <b>14</b>     | <b>15</b>     | <b>16</b>     | <b>17</b>     | <b>18</b>     | <b>19</b>     | <b>20</b>     | <b>21</b>     | <b>22</b>     | <b>23</b>     | <b>24</b>     | <b>25</b>     |              |
| Immobilizzazioni nette  | 10.787        | 9.888         | 8.989         | 8.090         | 7.191         | 6.292         | 5.394         | 4.495         | 3.596         | 2.697         | 1.798         | 899           | 2             | 2            |
| Rimanenze   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Clienti   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Risconti  | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Altri crediti   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Attività correnti   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Disponibilità liquide   | 9.648         | 11.478        | 13.290        | 15.082        | 16.856        | 18.611        | 20.346        | 22.063        | 23.759        | 25.436        | 27.093        | 28.730        | 30.345        | 30.345       |
| <b>Totale Attivo</b>  | <b>20.436</b> | <b>21.367</b> | <b>22.279</b> | <b>23.173</b> | <b>24.048</b> | <b>24.903</b> | <b>25.740</b> | <b>26.557</b> | <b>27.355</b> | <b>28.133</b> | <b>28.891</b> | <b>29.629</b> | <b>30.347</b> |              |
| Mezzi Propri  | 19.630        | 20.572        | 21.496        | 22.402        | 23.288        | 24.155        | 25.004        | 25.833        | 26.643        | 27.433        | 28.203        | 28.953        | 29.684        | 29.684       |
| Contributo  | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Debiti mit  | -             | -             | -             | -             | -             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0            |
| TFR   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| Debiti consolidati  | -             | -             | -             | -             | -             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0            |
| debiti commerciali  | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| debiti tributari  | 805           | 794           | 783           | 771           | 760           | 748           | 736           | 724           | 712           | 700           | 688           | 676           | 663           | 663          |
| <b>Debiti Correnti</b>  | <b>805</b>    | <b>794</b>    | <b>783</b>    | <b>771</b>    | <b>760</b>    | <b>748</b>    | <b>736</b>    | <b>724</b>    | <b>712</b>    | <b>700</b>    | <b>688</b>    | <b>676</b>    | <b>663</b>    |              |
| Banche a breve/IVA  | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -            |
| <b>Totale passivo</b>   | <b>20.436</b> | <b>21.367</b> | <b>22.279</b> | <b>23.173</b> | <b>24.048</b> | <b>24.903</b> | <b>25.740</b> | <b>26.557</b> | <b>27.355</b> | <b>28.133</b> | <b>28.891</b> | <b>29.629</b> | <b>30.347</b> |              |

**Comune di Monreale  
(PA) - Loc. Marvello**

| Flussi di Cassa                                | 1              | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12           |
|--|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| MOL  | 2.127          | 4.206        | 4.158        | 4.110        | 4.061        | 4.012        | 3.963        | 3.914        | 3.864        | 3.814        | 3.763        | 3.712        |
| Gestione Straordinaria                         | -              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| Imposte  | 63             | 692          | 699          | 706          | 715          | 726          | 737          | 750          | 765          | 781          | 799          | 819          |
| <b>Flusso di cassa gestione operativa</b>      | <b>2.064</b>   | <b>3.514</b> | <b>3.460</b> | <b>3.403</b> | <b>3.346</b> | <b>3.287</b> | <b>3.226</b> | <b>3.163</b> | <b>3.099</b> | <b>3.032</b> | <b>2.964</b> | <b>2.893</b> |
| Circolante                                     | 1.809          | -925         | -2.724       | 936          | 11           | 11           | 11           | 11           | 11           | 11           | 11           | 11           |
| <b>Flusso di cassa Gestione corrente</b>       | <b>255</b>     | <b>4.440</b> | <b>6.183</b> | <b>2.467</b> | <b>3.335</b> | <b>3.276</b> | <b>3.215</b> | <b>3.152</b> | <b>3.088</b> | <b>3.021</b> | <b>2.953</b> | <b>2.882</b> |
| Investimenti                                   | 22.473         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 0            | -            | -            | -            | -            |
| <b>Free Cash Flow</b>                          | <b>-22.218</b> | <b>4.440</b> | <b>6.183</b> | <b>2.467</b> | <b>3.335</b> | <b>3.276</b> | <b>3.215</b> | <b>3.152</b> | <b>3.088</b> | <b>3.021</b> | <b>2.953</b> | <b>2.882</b> |
| Mezzi Propri                                   | 4.495          | 0            | 0            | 0            | 0            | -795         | -817         | -840         | -866         | -895         | 0            | -960         |
| contributo                                     | 0              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Finanziamento principale                       | 18.823         | -1.428       | -1.514       | -1.605       | -1.701       | -1.803       | -1.911       | -2.026       | -2.147       | -2.276       | -2.413       | 0            |
| Fondi vari                                     | 0              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Saldo gestione finanziaria                     | -565           | -1.129       | -1.044       | -953         | -857         | -755         | -646         | -532         | -410         | -281         | -145         | 0            |
| <b>Variaz. Posizione Fin.a breve</b>           | <b>535</b>     | <b>1.882</b> | <b>3.626</b> | <b>-90</b>   | <b>778</b>   | <b>-77</b>   | <b>-159</b>  | <b>-245</b>  | <b>-336</b>  | <b>-431</b>  | <b>395</b>   | <b>1.922</b> |
| Posizione Finanziaria                          | 535            | 2.417        | 6.043        | 5.953        | 6.731        | 6.654        | 6.495        | 6.250        | 5.914        | 5.483        | 5.878        | 7.800        |
| Cumulata                                       | 0              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Check  | 0              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| <b>DSCR</b>                                    | <b>1</b>       | <b>2</b>     | <b>3</b>     | <b>4</b>     | <b>5</b>     | <b>6</b>     | <b>7</b>     | <b>8</b>     | <b>9</b>     | <b>10</b>    | <b>11</b>    | <b>12</b>    |
| Ebitdar  | 2.127          | 4.206        | 4.158        | 4.110        | 4.061        | 4.012        | 3.963        | 3.914        | 3.864        | 3.814        | 3.763        | 3.712        |
| Tax  | 63             | 692          | 699          | 706          | 715          | 726          | 737          | 750          | 765          | 781          | 799          | 819          |
| <b>Free Cash Flow</b>                          | <b>2.064</b>   | <b>3.514</b> | <b>3.460</b> | <b>3.403</b> | <b>3.346</b> | <b>3.287</b> | <b>3.226</b> | <b>3.163</b> | <b>3.099</b> | <b>3.032</b> | <b>2.964</b> | <b>2.893</b> |
| Rata Linea Principale                          | -              | 2.557        | 2.557        | 2.557        | 2.557        | 2.557        | 2.557        | 2.557        | 2.557        | 2.557        | 2.557        | -            |
| <b>Cash flow disponibile per gli azionisti</b> | <b>2.064</b>   | <b>957</b>   | <b>902</b>   | <b>846</b>   | <b>788</b>   | <b>729</b>   | <b>668</b>   | <b>606</b>   | <b>541</b>   | <b>475</b>   | <b>406</b>   | <b>2.893</b> |
| <b>DSCR</b>                                    | --             | 1,4          | 1,4          | 1,3          | 1,3          | 1,3          | 1,3          | 1,2          | 1,2          | 1,2          | 1,2          | --           |
| <b>DSCR con cassa</b>                          | --             | 2,3          | 3,7          | 3,7          | 3,9          | 3,9          | 3,8          | 3,7          | 3,5          | 3,3          | 3,3          | 3,5          |

**Comune di Monreale  
(PA) - Loc. Marvello**

|  | 13           | 14           | 15           | 16           | 17           | 18           | 19           | 20           | 21           | 22           | 23           | 24           | 25           |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Flussi di Cassa</b>                         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| MOL  | 3.661        | 3.610        | 3.558        | 3.505        | 3.453        | 3.400        | 3.346        | 3.292        | 3.238        | 3.183        | 3.128        | 3.072        | 3.016        |
| Gestione Straordinaria                         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| Imposte  | 804          | 789          | 774          | 759          | 744          | 728          | 713          | 697          | 681          | 665          | 649          | 633          | 616          |
| <b>Flusso di cassa gestione operativa</b>      | <b>2.857</b> | <b>2.820</b> | <b>2.783</b> | <b>2.746</b> | <b>2.709</b> | <b>2.671</b> | <b>2.634</b> | <b>2.595</b> | <b>2.557</b> | <b>2.518</b> | <b>2.479</b> | <b>2.439</b> | <b>2.399</b> |
| Circolante                                     | 11           | 11           | 11           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 13           |
| <b>Flusso di cassa Gestione corrente</b>       | <b>2.846</b> | <b>2.809</b> | <b>2.772</b> | <b>2.735</b> | <b>2.698</b> | <b>2.660</b> | <b>2.622</b> | <b>2.583</b> | <b>2.545</b> | <b>2.506</b> | <b>2.467</b> | <b>2.427</b> | <b>2.387</b> |
| Investimenti                                   | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 2            |
| <b>Free Cash Flow</b>                          | <b>2.846</b> | <b>2.809</b> | <b>2.772</b> | <b>2.735</b> | <b>2.698</b> | <b>2.660</b> | <b>2.622</b> | <b>2.583</b> | <b>2.545</b> | <b>2.506</b> | <b>2.467</b> | <b>2.427</b> | <b>2.385</b> |
| Mezzi Propri                                   | -997         | -979         | -961         | -942         | -924         | -905         | -886         | -867         | -848         | -829         | -810         | -790         | -770         |
| contributo                                     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Finanziamento principale                       | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Fondi vari                                     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Saldo gestione finanziaria                     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | -0           | -0           | -0           | -0           | -0           | 0            | 0            | 0            |
| <b>Variaz. Posizione Fin.a breve</b>           | <b>1.848</b> | <b>1.830</b> | <b>1.811</b> | <b>1.793</b> | <b>1.774</b> | <b>1.755</b> | <b>1.736</b> | <b>1.716</b> | <b>1.697</b> | <b>1.677</b> | <b>1.657</b> | <b>1.637</b> | <b>1.615</b> |
| Posizione Finanziaria                          | 9.648        | 11.478       | 13.290       | 15.082       | 16.856       | 18.611       | 20.346       | 22.063       | 23.759       | 25.436       | 27.093       | 28.730       | 30.345       |
| Cumulata                                       | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Check  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>DSCR</b>                                    | <b>13</b>    | <b>14</b>    | <b>15</b>    | <b>16</b>    | <b>17</b>    | <b>18</b>    | <b>19</b>    | <b>20</b>    | <b>21</b>    | <b>22</b>    | <b>23</b>    | <b>24</b>    | <b>25</b>    |
| Ebitdar  | 3.661        | 3.610        | 3.558        | 3.505        | 3.453        | 3.400        | 3.346        | 3.292        | 3.238        | 3.183        | 3.128        | 3.072        | 3.016        |
| Tax  | 804          | 789          | 774          | 759          | 744          | 728          | 713          | 697          | 681          | 665          | 649          | 633          | 616          |
| <b>Free Cash Flow</b>                          | <b>2.857</b> | <b>2.820</b> | <b>2.783</b> | <b>2.746</b> | <b>2.709</b> | <b>2.671</b> | <b>2.634</b> | <b>2.595</b> | <b>2.557</b> | <b>2.518</b> | <b>2.479</b> | <b>2.439</b> | <b>2.399</b> |
| Rata Linea Principale                          | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>Cash flow disponibile per gli azionisti</b> | <b>2.857</b> | <b>2.820</b> | <b>2.783</b> | <b>2.746</b> | <b>2.709</b> | <b>2.671</b> | <b>2.634</b> | <b>2.595</b> | <b>2.557</b> | <b>2.518</b> | <b>2.479</b> | <b>2.439</b> | <b>2.399</b> |
| <b>DSCR</b>                                    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>DSCR con cassa</b>                          | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |

*Handwritten signature*