

OGGETTO: **[ID\_9213]** Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art.23 del D.Lgs.152/2006 relativa al Progetto di un impianto agrivoltaico denominato "Buseto", di potenza pari a 58,11 MW e delle relative opere di connessione alla RTN, da realizzarsi nei comuni di Buseto Palizzolo (TP) e Erice (TP). – **Disponibilità giuridica dei Suoli**

Il sottoscritto Gianfranco Rafael Memoli, nato a Baruta (Venezuela) il 31.05.1984, C.F. MMLGFR84E31Z614Z, residente ai fini della carica in Corso Vittorio Emanuele II, 349 – 00186 – Roma in qualità di legale rappresentante della Società X-Elio Antares S.r.l. Numero REA RM – 1643397 Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese 16235041007 con sede legale in: Roma (RM), Corso Vittorio Emanuele II, n.349, 00186, Tel.+39 06.8412640, Fax +39 06.8551726, [xelioantaressrll@legalmail.it](mailto:xelioantaressrll@legalmail.it) con riferimento alla disponibilità giuridica dei suoli dell'area di impianto comunica di aver stipulato i seguenti contratti:

- Contratto Preliminare di Costituzione di Diritto di Superficie, n 47122 stipulato in data 9/12/2021 presso lo studio del notaio Tranchida e registrato al numero di Repertorio 19159 della Raccolta.
- Contratto Preliminare di Costituzione di Diritto di Superficie, n 3815/3822 stipulato in data 16/12/ 2021 presso lo studio del notaio Ingrao e registrato al numero di Repertorio 2818 della Raccolta.
- Contratto Preliminare di Compravendita, n 3816 stipulato in data 15/12/ 2021 presso lo studio del notaio Ingrao e registrato al numero di Repertorio 2812 della Raccolta.

Allegati alla presente dichiarazione.

Distinti saluti,

**X-ELIO ANTARES S.r.l.**  
Corso Vittorio Emanuele II 349  
00186 ROMA  
P.I. 16235041007

X-Elio Antares S.r.l.



Gianfranco Rafael Memoli n.q.

Numero 47122 del Repertorio Numero 19/59 della Raccolta

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE

DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno nove dicembre duemilaventuno, in Castellammare del Golfo, nel mio studio.

Innanzi a me dr. Alberto Tranchida, notaio in Castellammare del Golfo, con lo studio sito nel Corso Garibaldi, n. 123, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala,

sono presenti i signori:

-SARACENO GIUSEPPE, nato a Castellammare del Golfo il 2 aprile 1967, ivi residente, frazione Balata di Baida, via G. Laudani, n. 22, Codice Fiscale SRC GPP 67D02 C130U, il quale dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

-SARACENO VITO, nato a Castellammare del Golfo il 9 gennaio 1966, ivi residente, frazione Balata di Baida, Via A. Pacinotti, n. 22, Codice Fiscale SRC VTI 66A09 C130W, il quale dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

in qualità di proprietari, in prosieguo congiuntamente chiamati anche i "Promittenti Concedenti";

da una parte; e dall'altra:

(1)  
-MEMOLI GIAFRANCO RAFAEL, nato a Baruta (YV) - Venezuela, il

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TRAPANI

Registr. il 14 dicembre 2021  
ALN. 8323 SERIE 11  
ESATTEURO 269902 (EUROWEYKASE)  
(CENTO00)

31 maggio 1984, il quale interviene nel presente atto quale procuratore speciale della "X-ELIO ANTARES S.R.L.", società a responsabilità limitata con socio unico, costituita in Italia, con sede legale in Roma, Corso Vittorio Emanuele II, n. 349, ove è domiciliato per la carica, con capitale sociale pari a euro 10.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA n. 16235041007, n. REA RM-1643397, in forza di procura speciale conferitagli con scrittura privata con firma autenticata in data 20 settembre 2021 dal dr. Gianmarco Golia, notaio in Colleferro, n. 14983 del Repertorio, e n. 10517 della Raccolta, regolarmente iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma, in prosieguo chiamata anche "Promissario Concessionario".

I Promittenti Concedenti ed il Promissario Concessionario, di seguito, sono definiti anche, singolarmente, la "Parte" e, congiuntamente, le "Parti".

Della identità personale e poteri di firma dei componenti io notaio sono certo.

#### Premesse

(a) I Promittenti Concedenti sono proprietari di:

-1) un fondo rustico sito nella contrada Ragoleo, in parte ricadente in territorio del Comune di Erice ed in parte ricadente in territorio del Comune di Busetto Palizzolo, intersecato da strade provinciali e da una condotta idrica del Comu-

ne di Trapani, nell'insieme occupante la superficie di ettari sessantotto, are quarantotto e centiare cinque (Ha. 68.48.05), al netto della superficie occupata dal fabbricato, e confinante ad ovest con la Regia Trazzera Trapani-Palermo, e con proprietà Coppola, a sud con altra proprietà dei signori Giuseppe e Vito Saraceno predetti, con proprietà Cusenza, con proprietà Colomba e con proprietà Nicosia, con proprietà Minaudo, con proprietà Tarantino, con proprietà Fanara, con proprietà Minaudo e Schifano, con proprietà Coppola, con proprietà di Vincenza e Francesco Cusenza, con proprietà Fazio, con proprietà Poma, con proprietà Pellegrino e con proprietà Aiuto, a nord con un canale, con proprietà Fanara, con proprietà Fazio, con proprietà Cusenza e con proprietà Como, ad est con terreno degli stessi Giuseppe e Vito Saraceno, nonchè a nord e a sud-est con terreno di forma vagamente triangolare di proprietà Loria e Nicosia. \_\_\_\_\_

All'interno del fondo rustico ora descritto risulta ricadere un fabbricato di tipo rurale, in pessime condizioni, un pozzo con pertinenti spazi ed un vascone per la raccolta dell'acqua, necessaria per l'irrigazione del fondo stesso. \_\_\_\_\_

Catasto: \_\_\_\_\_

il fondo rustico ora descritto risulta distinto in parte nel Catasto dei Terreni del Comune di Erice al foglio di mappa 314, particelle: \_\_\_\_\_

-18, di are 10.20; -19, di are 3.90; -40, di Ha. 4.50.95;

-43, di are 89.70; -61 di are 75.10; -62 di are 13.80;

-63 di Ha. 9.13.90; -64 di Ha. 9.03.75; -89 di are 92.00;

-91 di are 77.80; -93 di Ha. 8.31.75;

il fabbricato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al

foglio di mappa 314, con la particella 122, piano terra,

Z.C.2, categ. C/2, cl. 5, cons.cat. mq. 206, sup.cat.mq. 276,

R.C.Euro 606,42;

ed in parte risulta distinto nel Catasto dei Terreni del Co-

mune di Buseto Palizzolo al foglio di mappa 56, particelle:

-2 di Ha. 10.79.30; -30 di Ha. 6.34.40; -32 di Ha.

7.96.00; -33 di Ha. 1.18.60; -34 di Ha. 6.31.00; -42 di

are 6.10; -45 di Ha. 1.19.80;

-2) appezzamento di terreno agricolo sito nella contrada Ca-

sale del Comune di Buseto Palizzolo, della superficie cata-

stale di ettari quattro, are ottantotto e centiare venti (Ha.

4.88.20) e per quanto in effetti si trova, confinante a nord

con Lombardo Maria, ad est con il torrente intermedio all'ex

feudo Ritto, a sud con l'ex feudo Giambruno, e ad ovest con

l'ex feudo Raguleo, e censito nel Catasto dei Terreni di Bu-

seto Palizzolo al foglio di mappa 47, particelle:

-123 di Ha. 1.49.70; -134 di Ha. 3.38.50;

il tutto pertanto della superficie complessiva di ettari set-

tantatre, are trentasei e centiare venticinque (Ha.

73.36.25), al netto della superficie occupata dal fabbricato,

e meglio individuato con contorno di colore rosa nelle copie

fotostatiche degli estratti di mappa catastale, che si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C" (di seguito, il "Terreno").

Provenienza:

I beni immobili ora descritti sono pervenuti ed appartengono ai germani Giuseppe e Vito Saraceno in virtù dei seguenti titoli, e cioè:

-per quanto riguarda il fondo rustico descritto al punto -1) appartiene ad entrambi i fratelli Giuseppe e Vito Saraceno,

in quote eguali tra loro, in virtù dell'atto di Vendite, ri-

cevuto in data 13 agosto 2014 dal dr. Gino Attilio Di Vita,

notaio in Trapani, segnato al n. 40574 del Repertorio, regi-

strato a Trapani in data 8 settembre 2014, al n. 4160, e tra-

scritto a Trapani in data 9 settembre 2014, ai nn.

17033/13132, e successivo atto di riconoscimento di effetti

traslativi ricevuto in data 19 dicembre 2016 dal notaio Gino

Attilio Di Vita, n. 42141 del Repertorio, registrato a Trapa-

ni in data 13 gennaio 2017, al n. 273, Serie 1T, annotato in

data 26 gennaio 2017, al n. 271 del Reg. Part., in forza dei

quali atti i signori Giuseppe e Vito Saraceno hanno acquista-

to:

-A1) da potere di Maria Antonietta Aula, nata a Trapani il 18

agosto 1954, le particelle 18 - 19 - 40 - 43 - 41 (ora 122)

- 62 - 64 - 89 e 93 del foglio di mappa 314 del Comune di E-

rice e le particelle 32 - 34 - 30 - 42 e 45 del foglio di

mappa 56 del Comune di Busetto Palizzolo; \_\_\_\_\_

a sua volta, la signora Maria Antonietta Aula ne era diventata proprietaria: \_\_\_\_\_

-la parte corrispondente in catasto alle predette particelle

34 - 30 - e 45 del foglio di mappa 56 di Busetto Palizzolo ed

alle particelle 18 - 19 - 62 - 64 - e 89 del foglio di mappa

314 di Erice in virtù di successione al proprio padre, Ing.

Aldo Aula, nato a Trapani in data 13 ottobre 1909 ed ivi de-

ceduto in data 31 ottobre 1983; la relativa Denuncia di Suc-

cessione è stata presentata a Trapani e classificata al n.

264 - Vol. 312 e trascritta a Trapani in data 22 febbraio

1986 al n. 3442 del Reg. Part., ed integrata con successiva

Denuncia registrata a Trapani al n. 1531 del Vol. 315, tra-

scritta a Trapani il giorno 16 aprile 1988, al n. 6068 del

Reg. Part., giusta anche la rinuncia all'eredità effettuata

dal coniuge superstite del predetto defunto, signora Maria

Teresa Catalfamo, in virtù dell'atto ai rogiti del notaio

Giuseppe Orbosuè in data 18 novembre 1983, registrato a Tra-

pani in data 22 novembre 1983, al n. 9398; \_\_\_\_\_

l'accettazione tacita dell'eredità relitta dal predetto inge-

gnere Aldo Aula risulta trascritta a Trapani il giorno 29 a-

prile 1991 al n. 7886 del Registro Particolare;

-la parte corrispondente in catasto alle predette particelle

32 e 42 del foglio di mappa 56 di Busetto Palizzolo ed alle

predette particelle 41 ora 122, 43, 40 e 93 del foglio di

mappa 314 di Erice in virtù dell'atto di permuta ai rogiti

del notaio Giuseppe Orbosuè in data 18 dicembre 1987, regi-

strato a Trapani in data 23 dicembre 1987, al n. 2300; \_\_\_\_\_

Si precisa che la parte corrispondente in Catasto alle pre-

dette particelle 43 - 62 - e 89 del foglio di mappa 314 di E-

rice anche per legittimazione di suolo trazzerale giusta ver-

bale di liquidazione conciliativa in data 22 novembre 2000,

segnato al n. 21586 del Repertorio, ed al n. 657/1 di posi-

zione, trascritto a Trapani il giorno 12 agosto 2003, al n.

15377 del Reg. Part.; \_\_\_\_\_

-A2) e da potere di Maria Antonietta Aula predetta, Gabriel-

la Aula, nata a Trapani il 2 agosto 1946, Elvira Aula, nata a

Trapani il 16 novembre 1941, e Maria Antonietta Genuardi, na-

ta a Palermo il 27 gennaio 1926, le restanti particelle 2 e

33 del foglio di mappa 56 di Buseto Palizzolo e le particelle

61, 63 e 91 del foglio di mappa 314 di Erice; \_\_\_\_\_

a loro volta, dette signore ne erano diventate proprietarie:

-- le signore Maria Antonietta Aula, Gabriella Aula, Elvira

Aula per il diritto di nuda proprietà ed in quote eguali

fra loro; \_\_\_\_\_

-- e la signora Maria Antonietta Genuardi per il diritto di

usufrutto, vita di lei natural durante; \_\_\_\_\_

in virtù della successione testamentaria dell'avvocato Guido

Aula, nato a Palermo in data 8 gennaio 1913, ed ivi deceduto

in data 1° aprile 2004, giusta il di lui testamento olografo



pubblicato dal notaio Giorgio Zalapì con Verbale in data 14 giugno 2004, segnato al n. 105226 del Repertorio, registrato a Palermo il giorno 23 giugno 2004, al n. 3020 e trascritto a Trapani in data 28 giugno 2004, al n. 14646 del Reg. Part.; .  
la relativa Denunzia di Successione è stata registrata a Palermo in 25 maggio 2005 e debitamente trascritta a Trapani, con riferimento al documento amministrativo contrassegnato con il n. di Repertorio 10/105/1 il giorno 21 giugno 2006 al n. 11799 del Reg. Part.;

si precisa che la parte corrispondente in Catasto alla predetta particella 61 del foglio di mappa 314 di Erice risulta legittimata dal precedente proprietario, avvocato Guido Aula, giusta verbale di liquidazione conciliativa in data 26 aprile 2001, segnato al n. 21770 del Repertorio, trascritto a Trapani il giorno 5 novembre 2003, al n. 20907 del Reg. Part..

---o0o---

-per quanto riguarda l'appezzamento di terreno descritto al punto -2) si appartiene al solo signor Giuseppe Saraceno predetto, per averlo acquistato da potere della signora Rosa Plaia vedova Minore, nata a Castellammare del Golfo in data 29 settembre 1926, in forza dell'atto di Compravendite ricevuto da me notaio in data 26 gennaio 1988, segnato al n. 1038 del Repertorio, registrato a Trapani in data 5 febbraio 1988 al n. 600, e trascritto a Trapani in data 2 febbraio 1988, ai nn. 1744/1574;

a sua volta la signora Rosa Plaia vedova Minore ne era diventata proprietaria in virtù dell'atto di Vendita ricevuto in data 20 maggio 1972 dal dr. Vito Tranchida, allora notaio in Castellammare del Golfo, n. 45331 del Repertorio, registrato a Castellammare del Golfo in data 3 giugno 1972, al n. 342. —

(b) Il Promissario Concessionario è una società operante nel settore della produzione di energia elettrica da fonti alternative, ed in particolare, mediante conversione fotovoltaica della fonte solare. Allo scopo di incrementare la propria attività, il Promissario Concessionario intende sviluppare un progetto che prevede l'installazione di uno o più impianti fotovoltaici. \_\_\_\_\_

(c) Il Promissario Concessionario ha individuato il Terreno come potenziale sito idoneo per la realizzazione e l'esercizio di uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica, nonché di tutte le infrastrutture elettriche e civili, accessorie, necessarie e di collegamento, incluso a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo, la cabina di consegna e la sottostazione (di seguito definito anche come la "Centrale"); \_\_\_\_\_

(d) il Promissario Concessionario intende: \_\_\_\_\_  
- verificare l'effettiva possibilità tecnica ed economica per lo sviluppo, la costruzione, la manutenzione e l'esercizio della Centrale e per collegarsi alla rete elettrica di distribuzione o di trasmissione nazionale (di seguito definita

anche come la "Rete");

- ottenere le autorizzazioni necessarie alla costruzione e all'esercizio della Centrale.

(e) Al fine di realizzare la Centrale e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, il Promissario Concessionario dovrà richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni e i permessi amministrativi necessari, le eventuali autorizzazioni paesaggistiche, nonché le autorizzazioni per l'allacciamento alla Rete e la soluzione tecnica per la connessione rilasciata dal competente gestore di rete ai sensi del TI-CA (di seguito, congiuntamente, le "Autorizzazioni");

(f) Il Promissario Concessionario, ai termini ed alle condizioni del presente contratto, intende acquistare un diritto di superficie a tempo determinato sul Terreno al fine di realizzare e gestire la Centrale per conto proprio.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

#### 1. Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati, siglati per identificazione dalle Parti, formano parte integrante ed essenziale del presente contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie (il "Contratto Preliminare").

#### 2. Oggetto

2.1 Ai termini e subordinatamente alle condizioni indicate all'articolo 6 del presente Contratto Preliminare, i Promittenti Concedenti, ciascuno per quanto di propria spettanza,

si impegnano a concedere in diritto di superficie al Promissario Concessionario che, a tale titolo, si impegna ad accettare, il Terreno come individuato e descritto alle premesse, allo scopo di realizzare la Centrale.

Le Parti precisano e comunque convengono che l'oggetto del diritto di superficie si riferisce al diritto di effettuare e mantenere, sopra e sotto il Terreno, ogni forma di costruzione consistente in manufatti, impianti, strade, canalizzazioni, recinzioni e quant'altro oggettivamente necessario al Promissario Concessionario per la realizzazione e l'operazione della Centrale.

2.2 I Promittenti Concedenti si impegnano, inoltre, dopo negoziazione svolta in buona fede, a concedere a titolo oneroso, in favore del Promissario Concessionario o del Terreno, quale fondo dominante, le servitù di accesso, passaggio ed elettrodotto, aventi le caratteristiche indicate nell'articolo 12 del presente Contratto Preliminare, su quelle porzioni di Terreno che saranno frazionate e individuate dopo l'ottenimento delle relative Autorizzazioni.

2.3 L'impegno di cui al precedente art. 2.1 è assunto dal Promissario Concessionario per sé o società da nominare, ai sensi dell'art. 1401 cod. civ., entro la stipula del Contratto Definitivo. Ai fini del presente Contratto Preliminare, pertanto, la definizione di Promissario Concessionario deve essere riferita anche al soggetto che sarà eventualmente de-

signato ai sensi del presente paragrafo.

### 3. Procure

3.1 I Promittenti Concedenti rilasciano procura irrevocabile al Promissario Concessionario affinché il Promissario Concessionario o persona da quest'ultimo nominata possa comparire, sottoscrivere, in nome e per conto dei Proprietari, anche nelle ipotesi di conflitto di interessi o molteplice contrattazione, il Contratto Definitivo alle condizioni ed ai termini indicati nel presente Contratto Preliminare al fine di darvi compiuta attuazione. Tale procura potrà essere esercitata solamente nel caso in cui i Promittenti Concedenti, debitamente convocati ai sensi dell'art. 6 del presente Contratto Preliminare non si presentino o rifiutino di sottoscrivere il Contratto Definitivo.

3.2 Per quanto occorrer possa, i Promittenti Concedenti, con il presente atto, si impegnano a rilasciare con la stipula del Contratto Definitivo, espressa autorizzazione e procura irrevocabile al Promissario Concessionario o a persona da questi nominata, a procedere al frazionamento del Terreno e a stipulare atto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del Terreno su cui sarà materialmente ed effettivamente realizzata la Centrale.

3.3 I Promittenti Concedenti dichiarano sin d'ora di rinunciare alla facoltà di revocare le procure di cui ai paragrafi 1 e 2 del presente articolo 3, finché non siano compiuti, ad

avviso del Promissario Concessionario, tutti gli atti necessari nel quadro e per le finalità di cui al presente Contratto Preliminare, essendo il detto mandato con procura conferito anche nell'interesse del Promissario Concessionario mandatario.

**3.4** Fermo quanto sopra, in ogni caso i Promittenti Concedenti si impegnano a prestare ogni ulteriore collaborazione, qualora necessaria od opportuna, per l'accatastamento della suddetta area ed ogni altra formalità richiesta in conseguenza della eventuale costituzione dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare.

#### **4. Durata**

**4.1** Il presente Contratto Preliminare avrà durata di 24 (ventiquattro) mesi dalla sua sottoscrizione.

**4.2** Il Contratto Definitivo avrà una durata di 30 (trenta) anni decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo stesso; tale durata riguarderà l'intera superficie oggetto del presente Contratto Preliminare. Più precisamente il diritto di superficie viene costituito a tempo determinato e alla scadenza del Contratto Definitivo (come eventualmente prorogato), si estinguerà automaticamente.

**4.3** I Promittenti Concedenti concedono, altresì, al Promissario Concessionario un diritto di opzione per la proroga del Contratto Definitivo per ulteriori periodi di cinque (5) anni ciascuno, fino ad un massimo di dieci (10) anni, alle seguen-

ti condizioni economiche: pagamento annuale di un importo equivalente alla Rata Annuale (come definita al successivo articolo 5) aggiornata al 100% ISTAT alla data di esercizio del diritto di opzione, aumentata del 10% (dieci per cento). L'esercizio della proroga dovrà avvenire mediante comunicazione scritta da inviare a mezzo PEC oppure raccomandata A/R ai Promittenti Concedenti almeno novanta (90) giorni prima della scadenza contrattuale del Contratto Definitivo o del primo rinnovo. Una volta esercitata l'opzione di proroga da parte del Promissario Concessionario, previo aggiornamento delle condizioni economiche, i Promittenti Concedenti ratificheranno l'avvenuto rinnovo, anche ai fini della relativa trascrizione.

#### 5. Prezzo

5.1 Il Promissario Concessionario corrisponderà ai Promittenti Concedenti per il diritto di superficie di cui al presente Contratto Preliminare e per le servitù menzionate all'art. 2.2, l'importo annuo di euro 220.080,00 (Euro duecentoventimilaottanta virgola zero zero) per una complessiva estensione di ettari 73.36.25 oggetto del presente Contratto Preliminare e che saranno oggetto integrale del Contratto Definitivo (la "Rata Annuale") moltiplicato per il numero di anni di contratto ossia l'importo complessivo per l'intera durata contrattuale di Euro 6.602.400,00 (Euro seimilioneiseicentoduequattrocentomilavirgola zero zero) (il "Corrispettivo").

5.2 Il Corrispettivo sarà pagato con le seguenti modalità: —

(a) alla firma del Contratto Preliminare in forma di atto pubblico, a titolo di acconto sul Corrispettivo, il Promissario Concessionario ha corrisposto ai Promittenti Concedenti l'importo di **euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero)** ("Primo Acconto") a mezzo bonifico bancario nel modo seguente \_\_\_\_\_

- **euro 12.500,00 (dodicimila virgola zero)** presso il conto corrente IBAN IT31E0894681820000000804105, intestato al sig. Giuseppe Saraceno; ed \_\_\_\_\_

- **euro 12.500,00 (dodicimila virgola zero)** presso il conto corrente IBAN IT93I0894681820000000484050, intestato al sig. Vito Saraceno; \_\_\_\_\_

(b) all'accettazione da parte del Promissario Concessionario del preventivo di connessione elettrica (STMG) del Parco Fotovoltaico al gestore della Rete Elettrica Nazionale, e subordinatamente alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, a titolo di ulteriore acconto del Corrispettivo, il Promissario Concessionario corrisponde a mezzo assegni ai Promittenti Concedenti l'ulteriore importo di **euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila e centesimi zero)** ("Secondo Acconto"), e cioè: \_\_\_\_\_

-due assegni circolari emessi in data odierna dalla Agenzia di Roma della Banca "Int-esa Sapaolo - S.p.A.", contenenti la



clausola "Non Trasferibile", e più precisamente: \_\_\_\_\_

-assegno di euro 27.500,00 all'ordine di Giuseppe Saraceno,

distinto con il n. 3306096564-04; \_\_\_\_\_

-assegno di euro 27.500,00 all'ordine di Vito Saraceno, di-

stinto con il n. 3306096567-07; \_\_\_\_\_

(c) alla sottoscrizione del Contratto Definitivo il Promissario Concessionario verserà al Promittenti Concedenti la prima

annualità detratti gli importi già pagati ai sensi delle let-

tere (a) e (b), e quindi, l'importo di euro 140.080,00 (Euro

centoquarantamilaottanta zero zero); \_\_\_\_\_

(d) ad ogni anniversario della sottoscrizione del Contratto

Definitivo, e non oltre 10 (dieci) giorni dall'anniversario,

il Promissario Concessionario corrisponderà ai Promittenti

Concedenti anticipatamente la totale Rata Annua. \_\_\_\_\_

5.3 Si precisa che, nel caso in cui il Promissario Concessio-

nario eserciti la facoltà di rinuncia di cui all'art. 10 del

presente Contratto Preliminare, il Corrispettivo deve inten-

dersi ridotto per un importo pari alla Rata Annua moltiplica-

to per il numero di anni intercorrenti fra la data di rinun-

cia e la scadenza originaria. Viene espressamente esclusa dal

computo la rata annua a titolo di penale e indennizzo. \_\_\_\_\_

5.4 Le parti convengono che il corrispettivo sarà soggetto a

IVA, se dovuta, ed in ogni caso ad una variazione annuale in

misura del 100% dell'indice ISTAT (Indice Generale dei Prezzi

al Consumo per le famiglie di operai e impiegati), ma non si

applicano altri interessi per il pagamento differito, anche in deroga all'art. 1499 c.c.

5.5 Il corrispettivo di cui all'Articolo 5.1 è onnicomprensivo per tutto quanto garantito con il presente Contratto Preliminare e quanto sarà garantito con il Contratto Definitivo.

5.6 I Promittenti Concedenti, ciascuno per quanto di propria spettanza, rilasciano ampia e liberatoria quietanza del pagamento di euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) a titolo di Secondo Acconto da parte del Promissario Concessionario alla firma del presente Contratto.

I Promittenti Concedenti rilasceranno, altresì, ampia e liberatoria quietanza di ciascun pagamento effettuato ogni anno dal Promissario Concessionario

5.7 Il Promissario Concessionario rilascerà contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo una polizza fideiussoria assicurativa o garanzia bancaria, con escussione a prima richiesta e per un importo pari ad una Rata Annuale, emessa da una primaria compagnia assicurativa Italiana (o avente sede in Italia) o da un istituto primario bancario Italiano o europeo a garanzia degli obblighi di pagamento.

#### 6. Condizioni sospensive

6.1 La stipula del Contratto Definitivo è condizionata all'avveramento, di ciascuna delle seguenti condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le "Condizioni Sospensive"):

(i) il rilascio delle Autorizzazioni necessarie per la costruzione e l'esercizio della Centrale con una potenza di almeno 30 MWp senza l'imposizione di pesi e/o oneri diversi da quelli dovuti ai sensi di legge; \_\_\_\_\_.

(ii) che i termini di impugnazione dell'Autorizzazione Unica della Centrale siano decorsi senza che la stessa sia stata impugnata; \_\_\_\_\_.

(iii) che la costruzione del punto di allacciamento alla rete di distribuzione elettrica sia autorizzata e realizzabile;

(iv) assenza, alla data di stipula del Contratto Definitivo, di interventi normativi, anche preliminari, o di condizioni o circostanze generali, che incidano negativamente sulla redditività attesa della Centrale o possano rendere la costruzione, gestione o lo sfruttamento della Centrale economicamente non conveniente per il Promissario Concessionario; \_\_\_\_\_.

(v) assenza, alla data di stipula del Contratto Definitivo, di elementi o vizi che rendano il Terreno inadeguato alla costruzione e l'esercizio della Centrale, o che rendano la sua costruzione e il suo esercizio più onerosi; \_\_\_\_\_.

(vi) vigenza delle dichiarazioni dei Promittenti Concedenti di cui al presente Contratto Preliminare; \_\_\_\_\_.

(vii) assenza di iscrizioni, trascrizioni, gravami, pesi, oneri e diritti di terzi sul Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare; \_\_\_\_\_.

(viii) sottoscrizione di un contratto definitivo e vincolan-

te di finanziamento o di leasing finanziario tra il Promissario Concessionario ed una banca o società di leasing finanziario affinché il Promissario Concessionario possa costruire la Centrale; \_\_\_\_\_

(ix) notifica irrevocabile al costruttore a procedere con la costruzione della Centrale; \_\_\_\_\_

(x) rinuncia o mancato esercizio del diritto di prelazione agraria da parte degli eventuali aventi diritto. \_\_\_\_\_

**6.2** L'avveramento delle condizioni sospensive di cui sopra, dovrà avvenire entro e non oltre il venticinque gennaio due-milaventiquattro (25.01.2024), fermo restando il diritto unilaterale del Promissario Concessionario di prorogare il Termine per un massimo di sei mesi (la Proroga) con le modalità di seguito descritte, ossia pagando al momento in cui si chiede la proroga un ulteriore acconto di euro cinquantamila e centesimi zero (euro 50.000,00). \_\_\_\_\_

**6.3** Le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse del Promissario Concessionario, il quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte, a tutte o a ciascuna delle Condizioni Sospensive fino alla scadenza del Termine o della Proroga, come di seguito definita. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni Sospensive, il Promissario Concessionario avrà l'onere di darne comunicazione ai Promittenti Concedenti con le modalità descritte al seguente art. 16 (Comunicazioni), prima della scadenza del Ter-

mine o della Proroga.

6.4 Resta inteso che nel caso di mancato avveramento ovvero di mancata rinuncia da parte del Promissario Concessionario, entro il Termine o entro la Proroga, anche di una sola delle Condizioni Sospensive, il presente Contratto Preliminare si intenderà definitivamente privo di effetti e risolto di diritto senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del presente Contratto Preliminare. Le Parti precisano che i Promittenti Concedenti, ciascuno per quanto di propria spettanza, avranno diritto a trattenere quanto ricevuto fino al momento della risoluzione.

6.5 Il Promissario Concessionario potrà esercitare il diritto alla Proroga mediante comunicazione a mezzo raccomandata a/r o PEC effettuata prima della scadenza del Termine. Nel caso in cui il Promissario Concessionario eserciti il diritto di proroga di cui all'articolo 6.2, il Promissario Concessionario verserà ai Promittenti Concedenti un ulteriore acconto pari all'importo di euro 50.000,00 già sopra precisato al punto 6.2.

6.6 Il Promissario Concessionario, non appena l'ultima delle Condizioni Sospensive di cui all'articolo 6.1 si avveri ovvero il Promissario Concessionario abbia comunicato la rinuncia alle Condizioni Sospensive non ancora verificatesi, comunicherà per iscritto ai Promittenti Concedenti giorno ed ora

della stipula del Contratto Definitivo, nonché il nominativo del Notaio presso cui i Promittenti Concedenti dovranno recarsi per la sottoscrizione del Contratto Definitivo. \_\_\_\_\_

#### 7. Contratto Definitivo

7.1 Le Parti si impegnano a sottoscrivere il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie ("Contratto Definitivo") entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione del Promissario Concessionario dell'avveramento dell'ultima, in ordine di tempo, delle Condizioni Sospensive ovvero dalla comunicazione di rinuncia da parte del Promissario Concessionario alle Condizioni Sospensive non ancora verificatesi, presso un Notaio scelto dal Promissario Concessionario. \_\_\_\_\_

7.2 Il Contratto Definitivo sarà stipulato in forma notarile e sarà trascritto presso la Agenzia del Territorio e presso la conservatoria competenti. Tutte le clausole contenute nel presente Contratto Preliminare dovranno essere riportate, *mutatis mutandis*, nel Contratto Definitivo. \_\_\_\_\_

7.3 La data e il luogo di stipula del Contratto Definitivo e l'indicazione del Notaio saranno comunicati dal Promissario Concessionario ai Promittenti Concedenti all'indirizzo di cui al successivo art. 16, in tempo utile per la stipula e, comunque, almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data prevista. \_\_\_\_\_

7.4 La consegna del Terreno avverrà entro 7 (sette) giorni

dalla stipula del Contratto Definitivo ("Consegna"). Delle operazioni di Consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti.

I Promittenti Concedenti, durante il periodo di efficacia del presente Contratto, potranno adibire il Terreno a coltivazione con ciclo annuale. Nonostante l'avvio del ciclo produttivo, la Società contestualmente alla data di stipula del Contratto Definitivo, avrà il diritto di essere immessa nel possesso legale e materiale del Terreno (l'"Immissione in possesso"). Qualora l'Immissione nel possesso avvenga in una fase in cui le colture non sono state ancora raccolte, la Società dovrà corrispondere ai Promittenti Concedenti un indennizzo calcolato da un perito agronomo incaricato dalle parti, di comune accordo, rinunciando i Promittenti Concedenti ora per allora a qualunque ulteriore pretesa o risarcimento, per qualsiasi titolo o ragione. In ogni caso, onde evitare il pagamento dell'indennizzo di cui sopra, la Società, in seguito alla stipula del Contratto definitivo, potrà consentire ai Promittenti Concedenti di culminare il ciclo produttivo e terminare la raccolta. Nessun indennizzo sarà dovuto dalla Società qualora alla data di Immissione in possesso i Promittenti Concedenti non abbiano realizzato alcuna coltura sul Terreno.

7.5 Le Parti concordano con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare che i Promittenti Concedenti avranno il

*Giuseppe Ruffini*  
*Società*  
*Società*  
*St*

diritto di pareggiare, alle stesse condizioni commerciali, tecniche e legali, la miglior offerta economica e tecnica ricevuta dalla Società per i soli servizi di manutenzione delle aree verdi della futura Centrale. All'uopo, i Promittenti Concedenti dichiarano ora per allora di avere le capacità necessarie ai fini dell'espletamento dei servizi di cui al presente articolo.

#### 8. Dichiarazioni e garanzie

8.1 I Promittenti Concedenti, ognuno per quanto di propria spettanza, dichiarano e garantiscono:

-di avere la piena ed esclusiva proprietà, nonché la libera disponibilità del Terreno, il tutto esente da vizi o difetti, palesi o occulti;

-che sul Terreno non gravano diritti di terzi, né di carattere reale quali ipoteche, servitù, usufrutti, enfiteusi, né di carattere obbligatorio quali locazioni o altri diritti d'uso anche parziali di terzi;

-che sul Terreno non sono stati apposti vincoli derivanti da finanziamenti, sovvenzioni, o altro previsti da leggi o normative locali, che possano in qualsivoglia modo e misura limitare, ostacolare o rendere più onerosa la costruzione, la manutenzione e l'operazione della Centrale;

-che il Terreno è idoneo all'uso al quale sarà destinato ed in regola con le vigenti norme, correttamente e conformemente accatastato, assumendo a suo carico l'onere di eventuali ade-



guamenti a norme sopravvenute;

-che il Terreno sarà consegnato, al momento della stipula del Contratto Definitivo, libero da persone e cose, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, oneri, gravami o diritti di terzi in genere, sia di carattere reale che obbligatorio;

- di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla futura realizzazione, all'operazione ed

alla manutenzione della Centrale, in considerazione del fatto

che i diritti di cui al presente Contratto Preliminare vengo-

no concessi liberamente al Promissario Concessionario, dopo

adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo; -

-che sui terreni in oggetto insistono fabbricati come de-

scritti sopra e un vascone in terra battuta regolarmente rea-

lizzato. Qualora la Società decidesse di demolire il fabbri-

cato di cui alla particella 122 del foglio 314 del Catasto

del comune di Erice, la Società si impegna a ricostruirlo e a

cederlo ai Promittenti Concedenti al termine del Contratto

Definitivo. Resta inteso che durante la vigenza del Contratto

Definitivo, la Società avrà il pieno diritto di utilizzo del

suddetto fabbricato;

-per quanto di sua conoscenza, non vi sono abitazioni, né

persone che utilizzano vani accatastati o non accatastati per

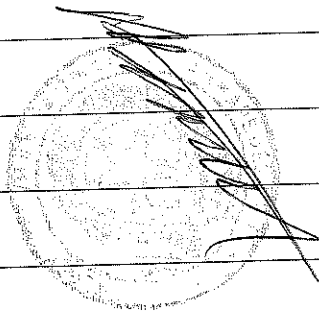
uso di abitazione limitrofi al Terreno, né vi sono limitrofi

al Terreno attività o altri insediamenti che potrebbero avere

danni o disagi dalla Centrale.

*Giuseppe Roberto M...*

*Sono in un...*



8.2 Ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353, i Promittenti Concedenti, ognuno per quanto di propria spettanza, dichiarano e danno atto che né l'area in oggetto, né il territorio del quale fa parte, sono stati percorsi da fuoco o incendio.

8.3 Le dichiarazioni e garanzie rese dai Promittenti Concedenti nel presente Contratto Preliminare, sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e lo saranno anche alla data di stipula del Contratto Definitivo e i Promittenti Concedenti si obbligano a reiterarle a tale data.

#### 9. Impianti fotovoltaici - Miglioramenti ed addizioni

9.1 I Promittenti Concedenti consentono sin d'ora e si impegnano a consentire ed autorizzare espressamente il Promissario Concessionario nel Contratto Definitivo, ad ogni effetto di legge, a realizzare sul Terreno la Centrale, effettuando sul Terreno tutti i lavori necessari a realizzare ed installare le opere funzionali ed accessorie alla Centrale (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la posa ed il passaggio di cavi e la recinzione), nonché eventuali miglioramenti ed addizioni, senza necessità di ulteriori successivi consensi.

9.2 Il Contratto Definitivo dovrà indicare espressamente, tuttavia, che il Promissario Concessionario avrà il diritto di rimuovere ed asportare in qualunque momento la Centrale,

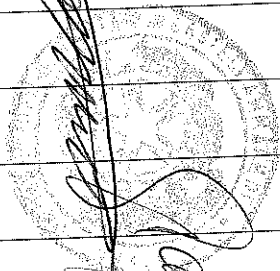
gli inverter e tutte le eventuali costruzioni e installazio-  
ni, nonché le eventuali addizioni e accessioni (quali, a ti-  
tolo esemplificativo e non esaustivo, le strutture, le cabine  
elettriche, l'elettrodotto) poste sul Terreno.

9.3 Al fine di evitare qualsiasi dubbio interpretativo, le  
Parti si danno reciprocamente atto che la Centrale ed ogni  
suo elemento, quali a titolo meramente esemplificativo i pan-  
nelli fotovoltaici, gli inverter e tutte le costruzioni e le  
installazioni, nonché le eventuali addizioni realizzate dal  
Promissario Concessionario rimarranno di piena ed esclusiva  
proprietà del Promissario Concessionario.

#### 10. Rinuncia al diritto di superficie

10.1 Le Parti convengono espressamente che il Promissario  
Concessionario potrà in qualunque momento successivamente al-  
la sottoscrizione del Contratto Definitivo recedere dal di-  
ritto di superficie e restituire al Promissario Concedente la  
piena proprietà e disponibilità del Terreno con effetto dal  
5° (quinto) giorno successivo alla ricezione da parte dei  
Promittenti Concedenti della comunicazione di recesso, da ef-  
fettuarsi a mezzo PEC o raccomandata A/R.

10.2 Per la risoluzione anticipata del Contratto Definitivo  
di cui al presente articolo, oltre a quanto già corrisposto  
ai Promittenti Concedenti fino alla data di recesso, il Pro-  
mittente Concessionario sarà tenuto a corrispondere per pena-  
le, indennità o indennizzo una Rata Annuale integrale. I Pro-



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

mittenti Concedenti dichiarano, ora per allora, di essere integralmente soddisfatti con il pagamento da parte del Promissario Concessionario in loro favore degli importi di cui al presente articolo 10.2.

10.3 Nel caso di recesso, il Promissario Concessionario dovrà inoltre adempiere agli obblighi di smantellamento di cui all'art. 11 del presente Contratto Preliminare.

### 11. Riconsegna del Terreno

11.1 Alla scadenza del diritto di superficie nonché in ogni ipotesi di scioglimento, recesso o risoluzione del Contratto Definitivo, il Promissario Concessionario avrà l'obbligo di rimuovere la Centrale e le installazioni emergenti sulla superficie del suolo e sottosuolo o di eseguire inoltre le opere di ripristino dei luoghi, con la rimozione di qualunque opera o manufatto, finalizzato alla costruzione della Centrale ad eccezione delle eventuali opere civili o di drenaggio o piantumazione di alberi, effettuate in conformità all'AutORIZZAZIONE. All'uopo, i Promittenti Concedenti concedono sin d'ora, a titolo oneroso, al Promissario Concessionario o suoi aventi causa, il termine massimo di mesi 12 (dodici) dalla scadenza del diritto di superficie oppure dallo scioglimento, recesso o risoluzione del Contratto Definitivo, per asportare la Centrale e, a tal fine, il diritto di accesso al Terreno sia al Promissario Concessionario, sia ai suoi aventi causa, nonché a qualsiasi rappresentante, incaricato o appaltatore,

impegnato nello sgombero. Per tale periodo di 12 (dodici) mesi il Promissario Concessionario dovrà pagare mensilmente l'importo pro-rata della Rata Annuale a titolo di indennità di occupazione.

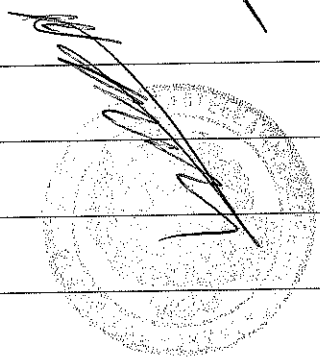
**12. Servitù di elettrodotto, passaggio e accesso**

12.1 Qualora sia necessario ai fini di consentire la realizzazione della Centrale ed eventuali opere accessorie, i Promittenti Concedenti si impegnano a consentire, ad opzione del Promissario Concessionario, nel Contratto Definitivo oppure mediante atto separato contestuale alla stipula del Contratto Definitivo eventuali diritti di servitù di elettrodotto (anche ai sensi dell'art. 121 R.D. 1775/1933), di accesso e passaggio a piedi e/o con mezzi meccanici.

12.2 I Promittenti Concedenti consentiranno espressamente nel Contratto Definitivo che, per tutta la durata del medesimo, il Promissario Concessionario (suoi dipendenti e incaricati) avrà il diritto di passare anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, al fine di raggiungere il Terreno e si impegna a non impedire o ostacolare l'accesso al Terreno. Le Parti sin d'ora convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere che, ove fosse necessario, utile o conveniente, successivamente alla stipula del Contratto Definitivo, - a giudizio del Promissario Concessionario - modificare il tracciato della predetta strada di accesso, concorderanno in buona fede su altre aree di proprietà dei Promittenti Concedenti

*Prof. Roberto Merli*

*Severo*  
*Severo*



un tracciato differente.

**12.3** I Promittenti Concedenti concedono al Promissario Concessionario con il presente Contratto Preliminare ad ogni effetto, sin da ora anche ai fini delle richieste di autorizzazioni, il diritto di accedere al Terreno, per l'espletamento di tutte le attività preliminari, necessarie alla realizzazione della Centrale che lo stesso vi possa svolgere, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere autorizzative che possano rendersi necessarie, con facoltà di sub trasferire tale disponibilità a terzi.

### **13. Obblighi delle Parti e conseguenze dell'inadempimento**

**13.1** Il Promissario Concessionario si impegna a trasmettere, per conoscenza e ai soli fini di presa visione, ai Promittenti Concedenti il progetto della Centrale entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

In ogni caso, le Parti riconoscono che con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare i Promittenti Concedenti prestano espressamente il proprio consenso e conferiscono delega, ad ogni effetto di legge, al Promissario Concessionario affinché lo stesso possa presentare le istanze ed ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo richiesto per l'installazione dei pannelli fotovoltaici (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Autorizzazione Unica, SCIA, PAS ecc.) e la realizzazione e la gestione della Centrale e di ogni opera o

lavoro ad essa relativa e/o accessoria. Le Parti precisano che in nessun caso i Promittenti Concedenti potranno chiedere al Promissario Concessionario di modificare o variare il progetto della Centrale.

13.2 Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promissario Concessionario si impegna altresì a:

(a) pagare il Corrispettivo nei tempi e nei modi indicati nell'art. 5;

(b) utilizzare il Terreno per gli usi indicati nel presente Contratto Preliminare.

13.3 Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, i Promittenti Concedenti si obbligano a:

(a) a concedere in buona fede in favore del Promissario Concessionario ogni altro diritto che dovesse rendersi necessario ai sensi della vigente normativa di settore;

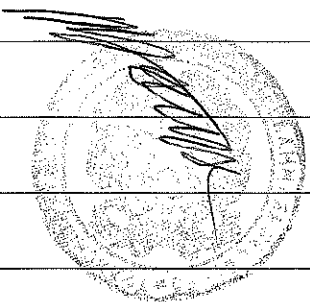
(b) a non concedere ipoteca o altri diritti a terzi sul Terreno, nonché ad estinguere e cancellare gli eventuali gravami esistenti ed avere il Terreno libero da tali vincoli, pesi e oneri, assumendo al rispetto un'obbligazione di risultato; e

(c) si impegneranno espressamente nel Contratto Definitivo per tutta la relativa durata, a:

(i) non modificare - ed a far sì che non venga modificato da terzi - in alcun modo l'attuale stato di fatto del Terreno e delle aree di sua proprietà limitrofe come verrà individuata nella planimetria che verrà allegata al Contratto Definitivo.

*Giuseppe Ruffini*

*Saverio Fucile*



tivo, salvo quanto necessario alla realizzazione della Centrale sulla base delle Autorizzazioni; \_\_\_\_\_

(ii) astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o di pregiudizio per la Centrale ovvero ne possa ostacolare o diminuire la normale utilizzazione o produttività quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la costruzione di manufatti o di edifici, a consentire a terzi la costruzione o operazione di manufatti, edifici o impianti, la coltivazione di piantagioni o alberi che possano creare nocumento allo svolgimento dell'attività del Promissario Concessionario e a accettare qualsiasi molestia possa essere a lui apportata dalla Centrale; \_\_\_\_\_

(iii) a fornire eventuali ulteriori dichiarazioni di assenso ed a sottoscrivere ogni ulteriore istanza o domanda affinché il Concessionario possa ottenere e/o rinnovare ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la gestione della Centrale e delle relative opere funzionali ed accessorie; \_\_\_\_\_

(d) a far accettare espressamente, al proprio eventuale avvenire causa tutti i patti e le previsioni contenute nel presente Contratto Preliminare in caso di vendita o trasferimento a qualsivoglia titolo del Terreno. \_\_\_\_\_

**13.4** Qualora i Promittenti Concedenti, ciascuno per quanto di propria competenza, intendano alienare i fondi in oggetto, il Promissario Concessionario ha diritto di prelazione, a parità



di condizioni di vendita, rispetto ad ogni altro acquirente.

Pertanto il Promittente Concedente dovrà comunicare con lettera raccomandata gli estremi del preliminare di compravendita ovvero le condizioni della proposta; il Promissario Concessionario, se intende esercitare il diritto di prelazione, deve comunicare la propria accettazione al Promittente Concedente mediante lettera raccomandata o PEC ovvero mediante altri mezzi equipollenti (fax, telegramma, raccomandata a mano ecc.) da inoltrarsi a pena di decadenza entro due mesi dalla ricezione della proposta.

#### 14. Risoluzione. Recesso del Contratto Preliminare

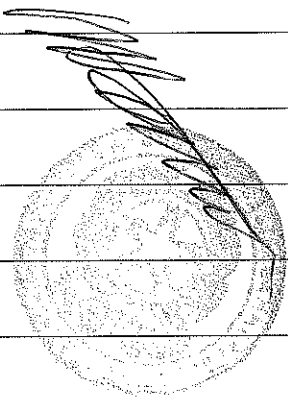
14.1 Ciascuna delle Parti avrà il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1454 cod. civ., qualora siano trascorsi non meno di 15 (quindici) giorni dalla richiesta della parte non inadempiente mediante raccomandata A/R, senza che la parte inadempiente abbia sanato l'inadempimento, oltre il risarcimento dei relativi danni.

14.2 Fermo restando quanto previsto ai sensi del paragrafo che precede, il Promissario Concessionario avrà il diritto recedere dal Presente Contratto o dal Contratto Definitivo mediante comunicazione scritta con effetto immediato, qualora alcuno dei Promissari Concedenti abbia violato gli obblighi di cui all'articolo 24 del presente Contratto Preliminare.

14.3 Resta inteso che in alternativa alla risoluzione ex art.

*Giuseppe Ruffini*

*Saverio*



1454 cod. civ. prevista ai sensi dell'articolo 14.1, il Promissario Concessionario potrà chiedere l'esecuzione in forma specifica o procedere a cura e spese dei Promittenti Concedenti, in solido tra loro, (con diritto a compensare con il Corrispettivo) a sanare l'inadempimento.

**14.4** Le Parti convengono espressamente che il Promissario Concessionario ha diritto unilaterale di recesso dal presente Contratto Preliminare a propria assoluta discrezione in qualunque momento, mediante comunicazione a mezzo raccomandata A/R senza che i Promittenti Concedenti abbiano null'altro a pretendere per qualsiasi titolo o ragione, incluso per indennità, indennizzo, danni, ad eccezione di quanto corrisposto dal Promissario Concessionario fino alla data di esercizio del recesso. I Promittenti Concedenti dichiarano, ora per allora, di essere integralmente soddisfatti trattenendo gli importi già versati dal Promissario Concessionario in loro favore.

#### **15. Cessione e garanzia**

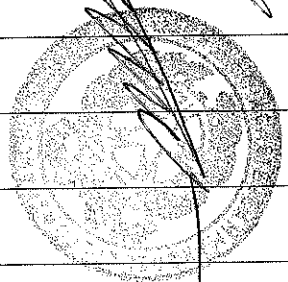
**15.1** I Promittenti Concedenti autorizzano il Promissario Concessionario a cedere a terzi il presente Contratto Preliminare e/o il Contratto Definitivo, ovvero in tutto o parte i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo, resta salva la responsabilità in solido del cedente Promissario Concessionario in caso di cessione del Contratto Preliminare e/o del Contratto

Definitivo, salvo che tale cessione avvenga tra società del medesimo gruppo.

**15.2** Al ricorrere delle ipotesi indicate ai sensi degli articoli 15.1, il Promissario Concessionario dovrà semplicemente dare comunicazione scritta della cessione del Contratto Preliminare e/o del Contratto Definitivo ai Promittenti Concedenti mediante lettera raccomandata A/R, entro 20 (venti) giorni successivi alla stipula dell'atto, ad eccezione dei casi in cui il Promissario Concessionario ceda il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo ad un soggetto che (a) non operi nel settore delle energie rinnovabili; e (b) non assuma espressamente gli obblighi di cui al presente Contratto Preliminare o al Contratto Definitivo (incluso relativamente al rilascio delle garanzie per il pagamento del Corrispettivo di cui all'articolo 5.6), nel qual caso detta cessione sarà subordinata al preventivo consenso dei Promittenti Concedenti. Nel caso in cui i Promittenti Concedenti non rispondano ovvero non abbiano motivato il dissenso nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Promissario Concessionario, il consenso deve intendersi concesso. Le Parti precisano che, indipendentemente da quanto sopra, il consenso dei Promittenti Concedenti non sarà dovuto nel caso di cessione a favore di società del medesimo gruppo del Promissario Concessionario, di banche, istituti di credito o altri istituti finanziari ed in

*Scopuro*

*Scopuro*



generale in esecuzione di o nel quadro di contratti di finanziamento o rifinanziamento della Centrale, nel qual caso basterà la semplice comunicazione da parte del Promissario Concessionario.

15.3 I Promittenti Concedenti, ciascuno per quanto di propria competenza, rinunceranno espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale.

#### 16. Comunicazioni

16.1 Ai fini di tutte le comunicazioni da effettuarsi in relazione al presente Contratto Preliminare e, successivamente alla stipula, in relazione al Contratto Definitivo, le Parti eleggono domicilio presso i seguenti indirizzi:

Promittenti Concedenti:

Att. sig. ri:

-SARACENO Giuseppe - Indirizzo: Via Laudani n. 22, Castellamare del Golfo, 91010.

-SARACENO Vito: - Indirizzo: Via Antonio Pacinotti 22, Castellamare del Golfo 91010.

Email: saracenoaz@libero.it

Promissario Concessionario:

Att. sig. Gianfranco Memoli - Corso Vittorio Emanuele, 349 -

00186 Roma - Email: xelioantaressrl@legalmail.it

16.2 Ogni comunicazione dovrà essere effettuata mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC ai suddetti indirizzi.

**17. Modifiche**

17.1 Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso - e successivamente alla stipula del Contratto Definitivo - nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto.

17.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni precedente impegno e contratto inerente il Terreno, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.

17.3 Resta espressamente inteso che qualora talune disposizioni contenute nel presente Contratto Preliminare non fossero riportate, in tutto o in parte, nel Contratto Definitivo, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare i diritti e le obbligazioni inerenti il Terreno nel testo integrale qui previsto, senza che il Contratto Definitivo esplichi effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.

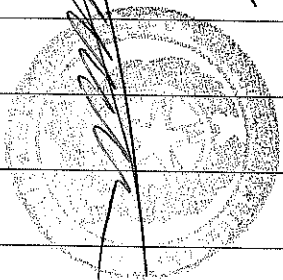
**18. Riservatezza**

I Promittenti Concedenti si impegnano a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente Contratto Preliminare - o della quale dovessero successivamente venire a conoscenza in relazione alla Centrale - ed a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto del Promissario Concessionario, restando fin d'ora inteso che il

*Scrittura*

*Scrittura*

*Scrittura*



Promissario Concessionario avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto Preliminare ad eventuali terzi investitori o ad Istituti di credito.

#### 19. Varie

19.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni contenute nel presente Contratto Preliminare non costituirà in alcun modo rinuncia all'inadempimento di tale obbligazione per il futuro, né pregiudicherà la validità di alcuna altra disposizione contenuta nel Contratto stesso.

19.2 Qualora una delle disposizioni del presente Contratto Preliminare dovesse essere considerata invalida, tale circostanza non comporterà l'invalidità delle restanti disposizioni del presente Contratto Preliminare che continueranno ad avere piena validità ed efficacia.

#### 20. Spese

20.1 Tutti i costi, le spese di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo sono ad esclusivo carico del Promissario Concessionario.

20.2 Le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti rispettivamente incaricati.

#### 21. Registrazione - disposizioni in materia fiscale

Le spese di registrazione saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Concessionario.

22. Foro competente e legge applicabile

22.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Trapani, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

22.2 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

23. Istituti finanziatori

Qualora richiesto dagli Istituti finanziatori della Centrale, i Promittenti Concedenti si impegnano a dare ogni collaborazione e documentazione richiesta ed accettare in qualsiasi momento il subentro nel Contratto Definitivo degli istituti finanziatori oppure la sottoscrizione di accordi accessori da loro richiesti.

24. Compliance

I Promittenti Concedenti, ciascuno per quanto di propria competenza, dichiarano di conoscere l'impegno della Società in termini di Compliance (le cui politiche si trovano pubblicate sul sito web:

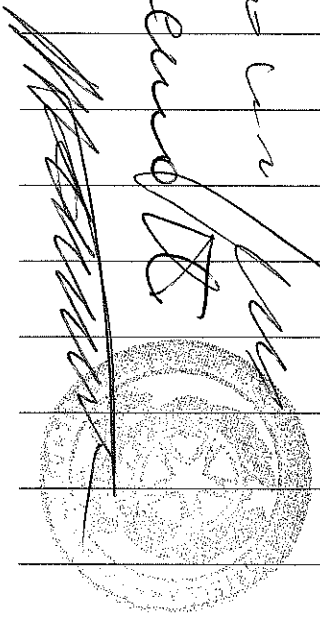
<https://www.x-elio.com/en/compliance-policies-and-codes/>) e,

di conseguenza, dichiarano di non aver mai posto in essere e si impegnano a non porre in essere in futuro, nessuna azione che possa comportare una violazione da parte della stessa o

*Garofano*

*Agel Muel*

*Serafini*



della Società delle normative applicabili, in particolare, in materia di anticorruzione e sanzioni commerciali \_\_\_\_\_

Le parti, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento U.E. n. 679/2016, ed eventuali e successive modifiche e integrazioni, autorizzano me notaio al trattamento dei propri dati personali a qualsiasi fine, prestando il loro più ampio consenso. \_\_\_\_\_

Postilla: (1) DELE: "GIAFRANCO"; e UETTI: "GIANFRANCO";  
io notaio ho fatto una postilla con un a per da cancellata.

Richiesto,

io notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto ai comparanti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano; consta di dieci fogli, scritti in parte da me notaio ed in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione; ne occupa le prime trentotto pagine, più quanto della presente trentanovesima; viene sottoscritto alle ore diciotto e minuti quaranta (ore 18,40). \_\_\_\_\_

Boracchi \_\_\_\_\_

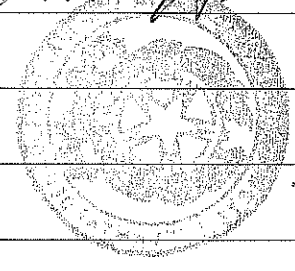
Boracchi \_\_\_\_\_

Paolino Raffaele Manoli, nella qualità di \_\_\_\_\_



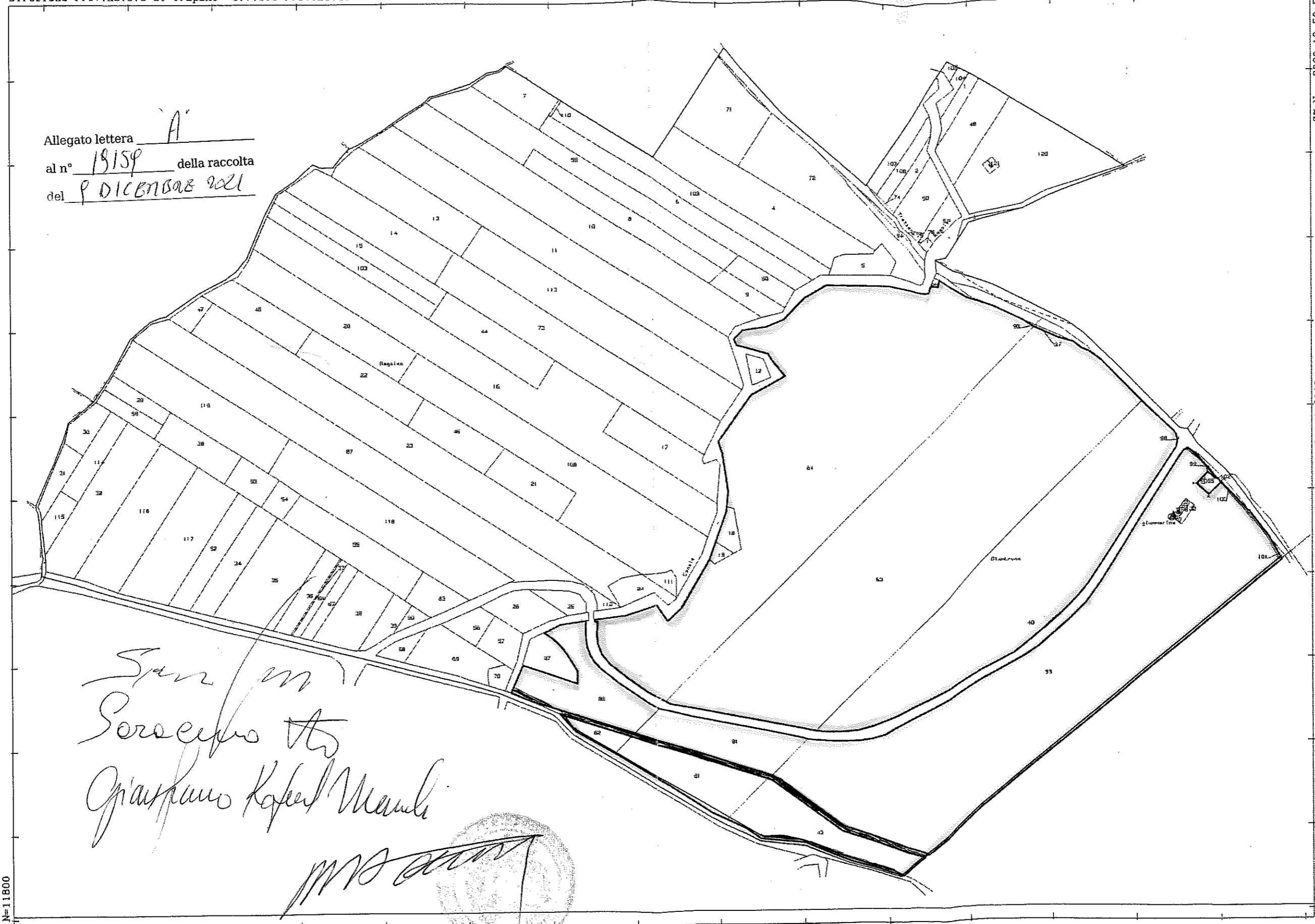
Procuratore Speciale

*[Handwritten signature]*



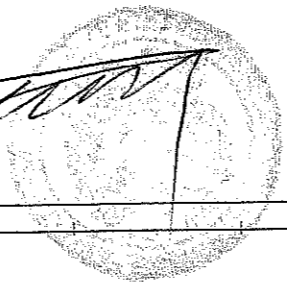
All. A

Allegato lettera A  
al n° 18159 della raccolta  
del 9 DICEMBRE 2021



*San m  
Sorscipo to  
Giuseppe Kapel Manti*

*MS*



N=11800

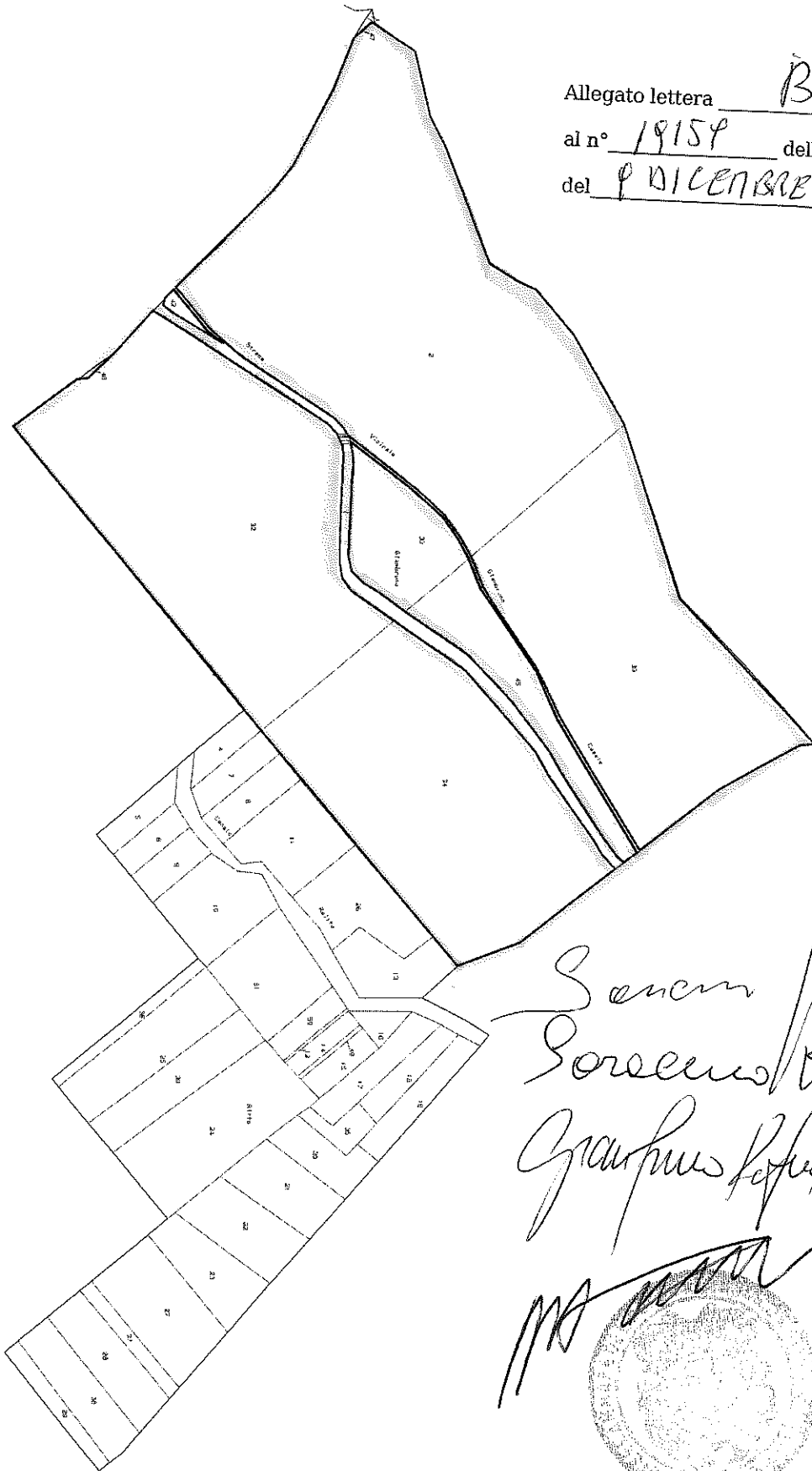
E=15500

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: ERICE  
Foglio: 314

27-Nov-2020 12:59:52  
Prot. n. 7174398/2020

Allegato lettera B  
al n° 19154 della raccolta  
del 9 DICEMBRE 2021

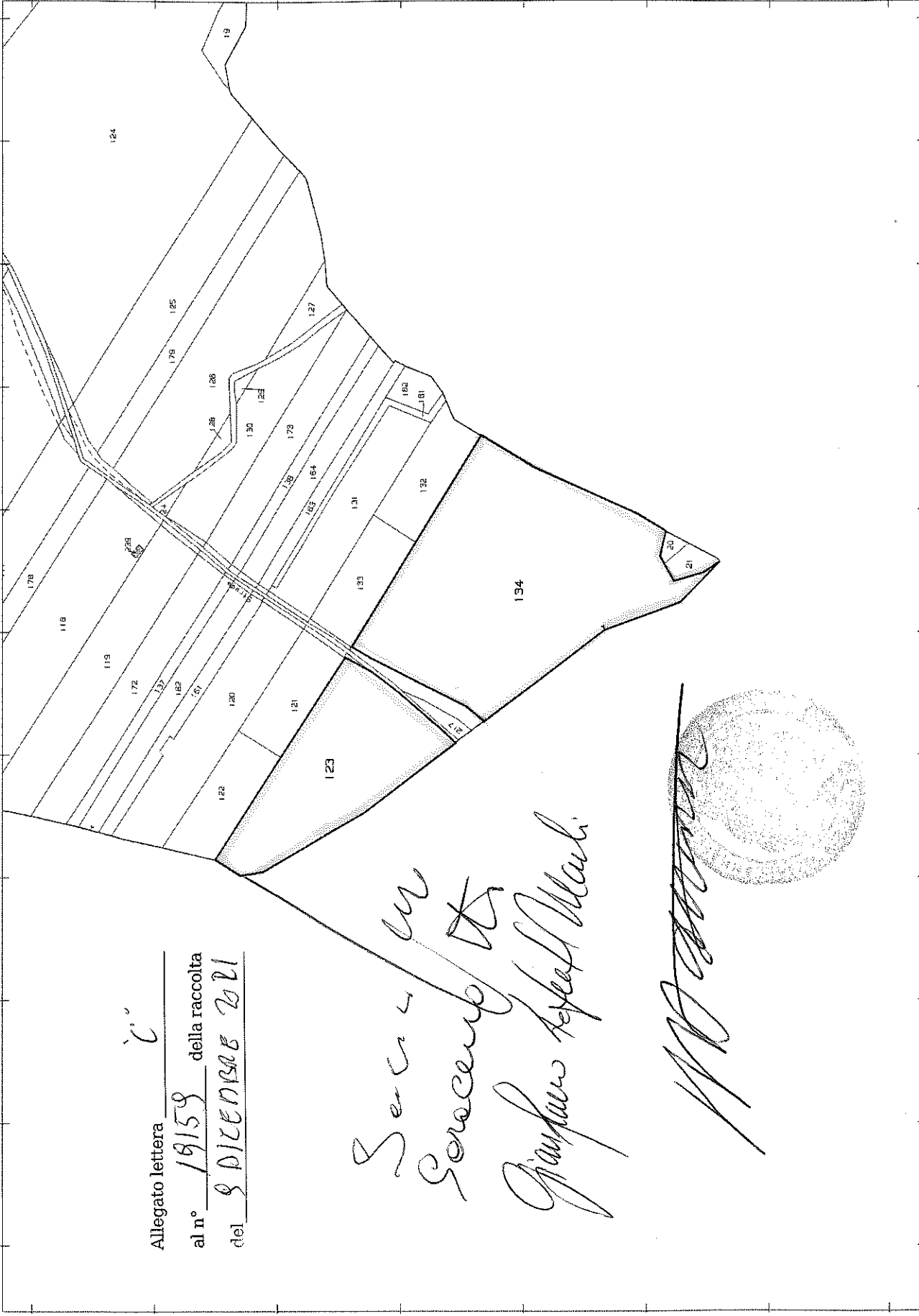


*Seneca  
Seneca  
Grafico Refer. Mac.*



Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO FILIPPO TIGANO

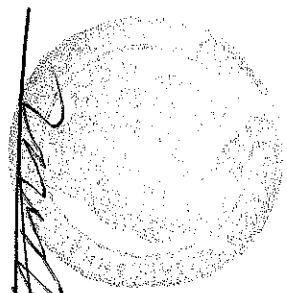
Vis. tel. (1.80 euro)



Allegato lettera C  
 al n° 19159 della raccolta  
 del 8 DICEMBRE 2021

*Serrano*  
*Soracchio*  
*Giuseppe Tesei Marchi*

*[Signature]*



N=12500

E=17000

2 Particelle: 123,134

Comune: BUSETO PALIZZOLO

Foglio: 47

Scala originale: 1:4000  
 Dimensione cornice: 1068,000 x 756,000 metri

30-Nov-2020 10:34:21  
 Prot. n. 180372/2020

Repertorio Num.3815/3822

Raccolta Num.2818

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE**

**DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

Tra i sottoscritti: - **Como Vincenzo**, nato in Erice (TP) il 21 novembre 1980, residente in Alcamo in Contrada Forgia-Molinello n.86/A, codice fiscale CMO VCN 80S21 D423R, di stato civile libero, - **Como Rosaria**, nata in Erice il 23 aprile 1974, residente in Castellammare del Golfo in Contrada Crociferi n.77, codice fiscale CMO RSR 74D63 D423G, coniugata in regime di separazione dei beni, - **Como Francesca**, nata in Erice il 31 marzo 1971, residente in Alcamo in Via Monte Bonifato n.73, codice fiscale CMO FNC 71C71 D423C, coniugata in regime di separazione dei beni ed - **Oddo Antonia**, nata in Buseto Palizzolo (TP) il giorno 07 aprile 1949, residente in Castellammare del Golfo in Via Segesta n.228, codice fiscale DDO NTN 49D47 B288K, di stato civile libero (di seguito congiuntamente denominati **Promittente Concedente o solo Concedente**) e **Memoli Gianfranco Rafael**, nato in Baruta (Vezuela) il 31 maggio 1984, quale procuratore speciale della società a responsabilità limitata "**X-ELIO ANTARES S.R.L.**" con socio unico costituita in Italia con sede legale in Roma in Corso Vittorio Emanuele II n.349, ove è domiciliato per la carica, con capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con

numero di iscrizione, codice fiscale e partita iva 16235041007 e con il numero RM-1643397 di Rea, in forza della procura speciale autenticata nella sottoscrizione il 20 settembre 2021 dal Notaio Gianmarco Golia di Colleferro, repertorio n.14983/10517, registrata a Roma III il 22/09/2021 al n.2391, che, redatta su supporto digitale, è certificata conforme al documento originale, redatto su supporto analogico, dallo stesso Notaio Gianmarco Golia di Colleferro il 29 settembre 2021 e dal Notaio Claudia Ingrao di Alcamo certificata conforme al documento informatico il 15 dicembre 2021, ai sensi dell'art.23 del Decreto Legislativo del 07 marzo 2005 n.82, repertorio n.3814, e che alla presente scrittura privata si allega sotto la lettera **"A"** per formarne parte integrante e sostanziale; procura che il sottoscritto Memoli Gianfranco Rafael dichiara essere tuttora valida e non revocata (nel prosieguo della presente scrittura privata **Promissario Concessionario** o anche la **Società**) e congiuntamente di seguito le **"Parti"**;

**premesse che**

**a.** Il Promittente Concedente è proprietario di un fondo rustico sito in Buseto Palizzolo (TP) in Contrada Ragaleo (in catasto anche Regoleo), e precisamente: **1)** appezzamento di terreno catastalmente esteso ettari due are ventinove e centiare venti (ha 02.29.20), e per quanto in effetti misura, confinante con strada privata di accesso che si diparte dalla

Via Provinciale 72, con proprietà di Cusenza da due lati e con proprietà di Croce/Schifani, salvo altri e più attuali confini; riportato nel **Catasto Terreni** del Comune di Buseto Palizzolo al **Foglio 54** con le seguenti particelle: - **particella 52, porzione AA** (vigneto), cl.3, are 55 e ca 00, R.D. Euro 38,35, R.A. Euro 17,04 e **porzione AB** (seminativo), cl.3, are 09 e ca 70, R.D. Euro 3,76, R.A. Euro 1,75; - **particella 90**, (vigento), cl.1, ha 01 are 64 e ca 50, R.D. Euro 199,65, R.A. Euro 63,72; **2)** appezzamento di terreno con entrostanti, annessi, pertinenziali e strumentali numero due (2) locali magazzino posti entrambi al piano terra, catastralmente esteso il primo metriquadrati sessantatre (mq.63), e per quanto in effetti misura, ed il secondo metriquadrati trentasei (mq.36), e per quanto in effetti misura, terreno che catastralmente risulta esteso ettari venticinque are quarantadue e centiare quaranta (ha 25.42.40), e per quanto in effetti misura, compresa l'area occupata dai locali magazzino, il tutto confinante con strada privata di accesso che si diparte dalla Via Provinciale 72, con proprietà di La Sala da due lati e con proprietà di Lo Giudice, salvo altri e più attuali confini. Il tutto catastralmente censito come segue: - il terreno, nel **Catasto Terreni** del Comune di Buseto Palizzolo al **Foglio 55** con le seguenti particelle: - **particella 9**, (seminativo), cl.5, ha 01 are 09 e ca 60, R.D. Euro 14,15, R.A. Euro 7,92; -

**particella 10**, (seminativo), cl.4, are 58 e ca 30, R.D. Euro 12,04, R.A. Euro 4,22; - **particella 28**, (seminativo), cl.4, ha 02 are 10 e ca 00, R.D. Euro 43,38, R.A. Euro 15,18; - **particella 29**, (seminativo), cl.4, are 35 e ca 60, R.D. Euro 7,35, R.A. Euro 2,57; - **particella 30, porzione AA** (seminativo), cl.4, ha 03 are 98 e ca 74, R.D. Euro 82,37, R.A. Euro 28,83 e **porzione AB**, (pascolo), cl.3, are 81 e ca 86, R.D. Euro 5,92, R.A. Euro 4,23; - **particella 53, porzione AA** (seminativo), cl.4, ha 02 are 09 e ca 14, R.D. Euro 43,20, R.A. Euro 15,12 e **porzione AB**, (vigneto), cl.3, are 16 e ca 86, R.D. Euro 11,76, R.A. Euro 5,22; - **particella 54**, (seminativo), cl.4, ha 02 are 86 e ca 00, R.D. Euro 59,08, R.A. Euro 20,68; - **particella 56**, (seminativo), cl.4, ha 05 are 61 e ca 10, R.D. Euro 115,91, R.A. Euro 40,57; - **particella 105, porzione AA** (seminativo), cl.4, ha 04 are 14 e ca 10, R.D. Euro 85,55, R.A. Euro 29,94, **porzione AB**, (vigneto), cl.3, are 02 e ca 05, R.D. Euro 1,43, R.A. Euro 0,64 e **porzione AC** (pascolo), cl.3, ha 01 are 57 e ca 41, R.D. Euro 11,38, R.A. Euro 8,13; - gli entrostanti, annessi, pertinenziali e strumentali locali magazzino, nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Busetto Palizzolo, regolarmente intestati, al **Foglio 55** con le seguenti particelle: - **particella 104**, Baglio Regoleo snc, piano T, cat.C/2, cl.4, consistenza mq.63, superficie catastale totale mq.78, Rendita Catastale Euro 48,81; - **particella 106**, Baglio Regoleo snc,



piano T, cat.C/2, cl.4, consistenza mq.36, superficie catastale totale mq.44, Rendita Catastale Euro 27,89.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52 e con riguardo alle unità immobiliari di cui alle superiori particella 104 e 106:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle specifiche planimetrie entrambe regolarmente depositate in catasto come segue:

- il 14/12/2010 con il numero TP0368157 di protocollo, con riguardo al locale magazzino di cui alla superiore particella 104;

- il 15/12/2010 con il numero TP0372475 di protocollo, con riguardo al locale magazzino di cui alla superiore particella 106;

- il Promittente Concedente, intestatario catastale dichiara, e la Società ne prende atto, che i superiori dati catastali e le specifiche planimetrie sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove specifiche planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Il detto appezzamento di terreno, oggetto del presente contratto, risulta identificato in colore giallo negli

estratti di mappa, che, in un'unica fascicolazione, alla presente scrittura privata si allegano sotto la lettera "**B**", per costituirne parte integrante e sostanziale (di seguito il "**Terreno**"), e si appartiene al Promittente Concedente per la successione testamentaria in morte del rispettivo padre e marito Como Michelangelo, nato in Castellammare del Golfo il 12 febbraio 1941 e deceduto in Palermo il giorno 07 novembre 2017 (dichiarazione di successione registrata a Trapani, sportello di Alcamo il 31/10/2018 al n.1637 vol.9990) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 24 ottobre 2018 del Notaio Alberto Tranchida di Castellammare del Golfo, repertorio n.44640, registrato a Trapani il 25/10/2018 al n.6627;

**b.** La Società ha individuato il Terreno come potenziale sito idoneo per la realizzazione e l'esercizio di uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica, nonché di tutte le infrastrutture elettriche e civili, accessorie, necessarie e di collegamento (di seguito definita anche come la "**Centrale**");

**c.** La Società intende: *i)* verificare l'effettiva possibilità tecnica ed economica per lo sviluppo, la costruzione, la manutenzione e l'esercizio della Centrale e per collegarsi alla rete elettrica di distribuzione o di trasmissione nazionale (di seguito definita anche come la "**Rete**"); *ii)* ottenere le autorizzazioni necessarie alla costruzione e

all'esercizio della Centrale;

**d.** Al fine di realizzare la Centrale e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, il Promissario Concessionario dovrà richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni ed i permessi amministrativi necessari, le eventuali autorizzazioni paesaggistiche, nonché le autorizzazioni per l'allacciamento alla Rete e la soluzione tecnica per la connessione rilasciata dal competente gestore di rete ai sensi del TICA (di seguito, congiuntamente, le **"Autorizzazioni"**);

**e.** Il Promissario Concessionario, ai termini ed alle condizioni del presente contratto preliminare (di seguito **"Contratto Preliminare"**), intende acquistare un diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare e gestire la Centrale, per conto proprio.

Tutto ciò premesso, e ritenuto parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

#### **ARTICOLO UNO - PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse e quanto allegato, formano parte integrante ed essenziale del presente contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie (di seguito il **Contratto Preliminare**).

#### **ARTICOLO DUE - OGGETTO**

**2.1** Ai termini e subordinatamente alle condizioni indicate al

successivo articolo 5 del presente Contratto Preliminare, **il Promittente Concedente**, come descritto in epigrafe, (A) **si impegna a concedere alla società "X-ELIO ANTARES S.R.L."** che, come rappresentata, **si impegna ad accettare, (i) il diritto di superficie in via esclusiva del Terreno meglio descritto, nella superiore premessa**, al fine di costruire ed operare la Centrale; e (ii) **i diritti di servitù di elettrodotto (anche ai sensi dell'art.121 R.D. 1775/1933), di accesso e passaggio a piedi e/o con mezzi meccanici e macchine operatrici, qualora la Società lo richieda** ai fini di consentire la realizzazione della Centrale ed eventuali opere accessorie, per tutta la durata del Contratto Definitivo. Al riguardo, le Parti sin d'ora convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere che, ove fosse necessario, utile o conveniente, successivamente alla stipula del Contratto Definitivo, a giudizio della Società, modificare il tracciato della predetta strada di accesso, concorderanno in buona fede su altre aree di proprietà del Promittente Concedente un tracciato differente; e (B) concede, sin da ora, alla Società con il presente Contratto Preliminare ad ogni effetto di legge, anche ai fini delle richieste di autorizzazioni, il diritto di accedere al Terreno, per l'espletamento di tutte le attività preliminari, necessarie alla realizzazione della Centrale che lo stesso vi possa svolgere, ivi inclusi tutti i sopralluoghi, verifiche, opere preliminari, opere

autorizzative che possano rendersi necessarie, con facoltà di sub trasferire tale disponibilità a terzi.

**2.2** Le Parti precisano e comunque convengono che l'oggetto del diritto di superficie si riferisce al diritto di effettuare e mantenere, sopra e sotto il Terreno, ogni forma di costruzione consistente in manufatti, impianti, strade, canalizzazioni, recinzioni e quant'altro necessario o utile alla Società per la realizzazione e la gestione della Centrale.

**2.3** In caso di eventuale frazionamento del Terreno o parte di esso, il Promittente Concedente si impegna, per le aree del Terreno necessarie all'elettrodotto e/o ai relativi accessi, a concedere eventuali diritti di servitù. Le servitù per opere destinate a essere integrate nella rete pubblica di trasmissione e/o di distribuzione saranno inamovibili e perpetue.

**2.4** Le Parti precisano che il Promittente Concedente presta sin d'ora il suo consenso, essendosi di ciò tenuto conto nella quantificazione dei corrispettivi di cui all'articolo 4, affinché la Società possa scegliere, nel rispetto delle normative vigenti in materia, la porzione del Terreno su cui avverrà effettivamente l'installazione della Centrale e della cabina annessa.

**2.5** L'impegno di cui al precedente art. 2.1 è assunto dalla Società per sé o società da nominare, ai sensi dell'art. 1401

cod. civ., entro la stipula del Contratto Definitivo. Ai fini del presente Contratto Preliminare, pertanto, la definizione di Società deve essere riferita anche al soggetto che sarà eventualmente designato ai sensi del presente paragrafo.

#### **ARTICOLO TRE - DURATA**

**3.1** Fermo restando quanto previsto all'articolo 3.2, il diritto di superficie che sarà costituito in favore della Società **avrà una durata di 30 (trenta) anni** decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo.

**3.2** La Società avrà il diritto di opzione di rinnovare il contratto per ulteriori periodi di 5 (cinque) anni ciascuno per un massimo di 10 (dieci) anni. La Società dovrà esercitare il diritto di opzione comunicando la propria volontà mediante comunicazione scritta ricevuta dal Promittente Concedente almeno novanta (90) giorni prima della scadenza del Contratto Definitivo o del primo rinnovo.

**3.3** Resta inteso che la Società potrà optare già in sede di Contratto Definitivo per una durata contrattuale più lunga, che non potrà in ogni caso superare i 40 (quaranta) anni.

#### **ARTICOLO QUATTRO - CORRISPETTIVO**

**4.1** La Società corrisponderà al Promittente Concedente il **corrispettivo per il diritto di superficie su tutto il Terreno in rate annue pari ad euro 77.600,00 (settantasettemilaseicento virgola zero zero)** ciascuna ("**Rata Annua**"), da pagarsi ai sensi di quanto indicato nell'articolo

4.3. **Il corrispettivo complessivo del diritto di superficie,** tenendo conto della durata di anni 30 (trenta) **è pari ad euro euro 2.328.000,00 (duemilionitrecentoventottomila virgola zero zero)** (il "**Corrispettivo**").

4.2 Le Parti precisano che la Rata Annua ed il Corrispettivo sono calcolati sulla base del prezzo unitario di euro 2.800,00 (duemilaottocento virgola zero zero) per ettaro.

4.3 Per la corresponsione del Corrispettivo, dalla Società al Promittente Concedente, i sottoscritti indicano le seguenti modalità:

(a) quanto ad euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) mediante numero quattro (4) bonifici bancari eseguiti tutti per il tramite dell'Intesa Sanpaolo SpA, agenzia di Roma, in data 11/05/2021, ciascuno dell'importo di euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), come segue: i) con il n.identificazione 60SEBSAECINJE16206522096110.3063250 in favore di Como Vincenzo; ii) con il n.identificativo 60SEBSAECINGJE16206521773580.2749258 in favore di Como Rosaria; iii) con il n.identificativo AECINJE16206521342210.6253799 in faovere di Como Francesca; iv) con il n. identificativo 60SEBSAECINJE16206520516130.52571 in favore di Oddo Antonia titolo di acconto sul Corrispettivo ("**Primo Acconto**");

(b) quanto ad euro **16.000,00 (sedecimila virgola zero zero)** saranno corrisposti entro il termine di giorni tre (3)

dall'autentica della sottoscrizione della signora Oddo  
Antonia ("**Secondo Acconto**");

(c) quanto ad euro 53.600,00 (cinquantatremilaseicento virgola zero zero) pari alla differenza tra la Rata Annuale e quanto previsto dalle superiori lettere (a) e (b) o al diverso importo che sarà automaticamente calcolato sulla base dell'area effettivamente oggetto del Contratto Definitivo, saranno versati contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, quale prima Rata Annuale, corrisposta in via anticipata;

(d) le Rate Annue successive alla prima (sub (c)), in via anticipata, ad ogni anniversario della stipula del Contratto Definitivo. Per espressa richiesta del Promittente Concedente, ciascuna rata annua pari ad euro 77.600,00 (settantasettemilaseicento virgola zero zero) sarà così suddivisa: - quanto ad euro 17.728,50 (diciassettemilasettecentoventotto virgola cinquanta) in favore di Como Vincenzo da versare sul C/C intestato allo stesso alle seguenti coordinate bancarie:

IT66E0306234210000002011834; - quanto ad euro 17.728,50 (diciassettemilasettecentoventotto virgola cinquanta) in favore di Como Rosaria da versare sul C/C intestato alla stessa alle seguenti coordinate bancarie:

IT06K0306981820100000000496; - quanto ad euro 17.728,50 (diciassettemilasettecentoventotto virgola cinquanta) in



favore di Como Francesca da versare sul C/C intestato alla stessa alle seguenti coordinate bancarie: IT72M0894681780000000325502; - quanto ad euro 24.414,50 (ventiquattromilaquattrocentoquattordici virgola cinquanta)

in favore di Oddo Antonia da versare sul C/C intestato alla stessa alle seguenti coordinate bancarie: IT75C0894681820000004365494. Sulla parte di prezzo oggi non pagata non concorreranno interessi neppure al tasso legale.

I sottoscritti dichiarano, per quanto occorrente, che non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente Contratto Preliminare.

**4.4** Il corrispettivo di cui all'articolo 4 si intende onnicomprensivo per tutto quanto garantito con il presente Contratto Preliminare e quanto sarà garantito con il Contratto Definitivo e pertanto non saranno dovuti spese e/o oneri accessori di qualsivoglia genere, salvo quanto espressamente stabilito con il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo. In particolare, le Parti precisano che al Corrispettivo non si applicheranno interessi per il pagamento differito, anche in deroga all'articolo 1499 cod.civ.

**4.5** Le Parti convengono espressamente che il Corrispettivo sarà soggetto a variazioni annuali in misura del 75% (settantacinque per cento) dell'indice ISTAT (Indice Generale dei Prezzi al Consumo per le famiglie di operai e impiegati).

**4.6** Il Promittente Concedente rilascerà ampia e liberatoria quietanza di ciascun pagamento effettuato dalla Società.

**4.7** A garanzia dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo, la Società rilascerà contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo una fideiussione assicurativa o garanzia bancaria per un importo equivalente a una (1) Rata Annuale, emessa da una compagnia assicurativa o da un istituto primario bancario, italiani o aventi sede in Italia. Tale garanzia potrà, a discrezione della Società, avere durata annuale con obbligo di rinnovazione annuale.

#### **ARTICOLO CINQUE - CONDIZIONI SOSPENSIVE E**

##### **CONTRATTO DEFINITIVO**

##### **Condizioni Sospensive**

**5.1** Fermo restando l'esercizio del diritto di proroga previsto in favore della Società ai sensi dell'articolo 5.4, tutte le seguenti condizioni, relativamente a tutte le particelle di terreno, devono essersi verificate o devono essere rinunciate dalla Società (anche parzialmente, essendo le medesime poste nell'esclusivo interesse della medesima Società), entro il termine di ventiquattro (24) mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (la "**Data Ultima**"): (i) ottenimento dell'Autorizzazione Unica della Centrale; (ii) che i termini di impugnazione dell'Autorizzazione Unica della Centrale siano decorsi senza che la stessa sia stata impugnata; (iii)

assenza, alla data di stipula del Contratto Definitivo, di interventi normativi o di proposte di legge, o di condizioni o circostanze generali, che incidano negativamente sulla redditività attesa della Centrale o possano rendere la costruzione, gestione o lo sfruttamento della Centrale economicamente non conveniente per la Società; (iv) vigenza delle dichiarazioni del Promittente Concedente di cui al presente Contratto Preliminare e, in particolare, le dichiarazioni di cui all'art. 7.1; (v) assenza di eventuali iscrizioni, trascrizioni, gravami e diritti di terzi, con esclusione della prelazione dei confinanti, sul Terreno; (vi) idonea evidenza che certifichi che gli eventuali aventi diritto non abbiano esercitato il diritto di prelazione agraria così come meglio specificato all'art. 6.2.6.; (vii) sottoscrizione di un contratto definitivo e vincolante di finanziamento o di leasing finanziario tra la Società ed una banca o società di leasing finanziario affinché la Società possa costruire la Centrale; (viii) notifica irrevocabile da parte della Società alla società a cui sarà affidata la costruzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che tale notifica sarà in ogni caso subordinata a: (a) ottenimento dell'Autorizzazione Unica; (b) sottoscrizione di un contratto di engineering, procurement & construction con una società di costruzione ("EPCista"); (c) ottenimento da parte dell'EPCista dei necessari permessi per iniziare la

costruzione del Parco Fotovoltaico, (d) emissione in favore della Società delle garanzie che saranno stabilite nel contratto di engineering, procurement & construction; e (e) sottoscrizione del contratto di operazione e manutenzione dell'impianto.

**5.2** Le Parti convengono che le citate condizioni devono essersi verificate o devono essere rinunciate dalla Società (anche parzialmente, essendo le medesime poste nell'esclusivo interesse della medesima Società) e che pertanto in caso di parziale avveramento delle condizioni o di avveramento limitatamente a parte del Terreno, sarà in facoltà della Società determinare su quale porzione di Terreno acquisire il diritto di superficie, senza che ciò vada a modificare il canone annuo pattuito tra le Parti come sopraindicato.

**5.3** La Società, a suo insindacabile giudizio, avrà il diritto di prorogare la Data Ultima per periodi di tre (3) mesi ciascuno (ciascun periodo di tre (3) mesi, la "**Proroga**") a decorrere dalla scadenza della Data Ultima o dalla scadenza di ogni Proroga. Ai fini dell'esercizio del summenzionato diritto, la Società dovrà comunicare ai Promittenti Venditori, tramite lettera raccomandata A/R e prima della scadenza della Data Ultima o prima della scadenza di ogni Proroga, l'intenzione di avvalersi della Proroga. Nel caso in cui la Società eserciti il diritto di proroga, la Società verserà ai Promittenti Concedenti un ulteriore corrispettivo,

pari ad **euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)**, da pagarsi anticipatamente contestualmente all'esercizio di ognuna delle eventuali Proroghe. Il corrispettivo di cui al presente articolo costituirà un ulteriore acconto del Corrispettivo pattuito ai sensi dell'art.3.1. Le Proroghe non potranno superare i **dodici (12) mesi** dalla scadenza della Data Ultima dell'esecuzione del presente Contratto Preliminare.

#### **Contratto Definitivo**

**5.4** Il contratto definitivo di costituzione di diritto di superficie sul Terreno (di seguito il "**Contratto Definitivo**") dovrà essere stipulato entro trenta (30) giorni dalla data in cui l'ultima delle condizioni sospensive si sia verificata e/o sia stata oggetto di rinuncia da parte della Società. A tal fine, la Società, non appena l'ultima delle condizioni di cui al precedente articolo 5.1 si avveri ovvero sia rinunciata dalla Società stessa, comunicherà per iscritto ai Promittenti Concedenti il giorno ed ora della stipula nonché il nominativo del Notaio presso cui i Promittenti Concedenti dovranno recarsi per la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

**5.5** Il Contratto Definitivo sarà stipulato in forma notarile e sarà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio e presso la conservatoria competente. Tutte le clausole contenute nel presente Contratto Preliminare dovranno essere riportate, *mutatis mutandis*, nel Contratto Definitivo.

**5.6** La data e il luogo di stipula del Contratto Definitivo e l'indicazione del Notaio saranno comunicati dalla Società al Promittente Concedente all'indirizzo di cui al successivo art.15, in tempo utile per la stipula e, comunque, almeno sette (7) giorni prima della data di stipula.

**5.7** La consegna del Terreno e l'immissione in possesso della Società avverrà entro sette (7) giorni dalla stipula del Contratto Definitivo ("**Consegna**"). Delle operazioni di Consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti.

**5.8** La mancata sottoscrizione del Contratto Definitivo dovuto al mancato avveramento delle condizioni sospensive per ragioni non imputabili ad alcuna delle Parti, non determinerà alcuna responsabilità tra le Parti.

**5.9** Le Parti danno espressamente atto che, in deroga a quanto disposto ai sensi dell'art.1359 cod.civ., nel caso in cui le Condizioni Sospensive non si siano avverate per cause imputabili alla Società, ciò deve intendersi come espressione del diritto di recesso accordato alla Società ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8, e pertanto, il Promittente Concedente avrà diritto esclusivamente a richiedere alla Società l'indennità per il recesso di cui al citato articolo 8, rinunciando ora per allora a chiedere la stipula del Contratto Definitivo.

**5.10** In caso di mancata sottoscrizione del Contratto

Definitivo per fatto non imputabile al Promittente Concedente, resta fermo il diritto del Promittente Concedente di trattenere quanto già ricevuto ai sensi dell'articolo 4 del presente Contratto Preliminare e per l'effetto il Promittente Concedente rinuncia ora per allora a qualunque ulteriore pretesa o risarcimento, per qualsiasi titolo o ragione, in connessione al presente Contratto Preliminare. Qualora invece le Condizioni Sospensive non si siano verificate per causa imputabile ai Promittenti Concedenti questi dovranno restituire alla Società quanto ricevuto ai sensi degli articoli 4.3 (a) e (b) e 5.3.

#### **ARTICOLO SEI - OBBLIGHI DELLE PARTI**

**6.1** La Società si impegna a:

**6.1.1.** pagare il Corrispettivo con le modalità di cui all'articolo 4;

**6.1.2.** consegnare al Promittente Concedente la garanzia di cui all'articolo 4.7; e

**6.1.3.** mantenere il Terreno in buono stato provvedendo a restituirlo al Promittente Concedente nello stesso stato di fatto così come originariamente consegnato alla data di stipula del Contratto Definitivo, come risultante dal verbale di consegna di cui all'articolo 5.7.

**6.2** Il Promittente Concedente:

**6.2.1.** consente sin d'ora e si impegna a consentire ed autorizzare espressamente nel Contratto Definitivo, ad ogni

effetto di legge, la Società a realizzare sul Terreno la Centrale e tutti i lavori e le opere funzionali ed accessorie alla realizzazione della Centrale (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la recinzione, le opere di preparazione del terreno, la posa ed il passaggio di cavi, la collocazione, rimozione e asporto in qualunque momento della Centrale e ogni suo componente (e.g. gli inverter e tutte le eventuali costruzioni e installazioni, nonché le eventuali addizioni e accessioni quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le strutture, le cabine elettriche, l'elettrodotto) poste sul Terreno, senza necessità di ulteriori successivi consensi;

**6.2.2.** si impegna, successivamente alla stipula del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata del Contratto Definitivo: (a) a non compiere - ed a far sì che non venga compiuta da terzi - alcuna attività sul Terreno che possa (i) risultare di concorrenza o di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della Centrale ovvero (ii) modificare lo stato di fatto del Terreno, (b) ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o di pregiudizio per la Centrale ovvero ne possa ostacolare o diminuire la normale utilizzazione o produttività, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la costruzione di manufatti o di edifici, la coltivazione di



piantagioni o alberi che possano creare nocumento allo svolgimento dell'attività della Società; (c) a accettare qualsiasi molestia possa essere a lui apportata dalla Centrale, e (d) a non intraprendere iniziative di sorta atte a contestare la Centrale, né a sostenere e/o supportare direttamente e/o indirettamente iniziative di terzi contro la Centrale;

**6.2.3.** qualora intenda alienare tutto o parte del Terreno, dovranno comunicare alla Società con lettera raccomandata gli estremi del preliminare di compravendita ovvero le condizioni della proposta, affinché la Società possa esercitare il diritto di prelazione che si intende concesso con il presente Contratto Preliminare o che sarà concesso con il Contratto Definitivo; la Società, se intende esercitare il diritto di prelazione, deve comunicare la propria accettazione al Promittente Concedente a mezzo raccomandata a.r. da inoltrarsi a pena di decadenza entro sessanta (60) giorni dalla ricezione della proposta. Nel caso in cui la Società non intenda esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Concedente si impegna a far accettare espressamente al proprio eventuale avente causa tutti i patti e le previsioni contenute nel presente Contratto Preliminare in caso di vendita o trasferimento a qualsivoglia titolo del Terreno, nel relativo atto di vendita o trasferimento;

**6.2.4.** si impegna a non concedere ipoteca o altri diritti a

terzi sul Terreno;

**6.2.5.** si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata del Contratto Definitivo, a fornire dichiarazioni di assenso ed a sottoscrivere ogni istanza o domanda affinché la Società possa ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la realizzazione e la gestione della Centrale e delle relative opere funzionali ed accessorie (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Autorizzazione Unica, PAUR, SCIA, PAS, VIA, ed altro).

**6.2.6.** si obbliga ad attivarsi entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare al fine di ottenere la rinuncia scritta all'esercizio del diritto di prelazione agraria da parte degli eventuali aventi diritto ovvero affinché decorra il termine entro il quale tale diritto debba essere esercitato.

**6.3** Per quanto occorrente, il Proprietario, con il presente atto, si impegna: (a) a rilasciare con la stipula del Contratto Definitivo, espressa autorizzazione e procura irrevocabile in favore della Società, a procedere in qualunque momento posteriore alla sottoscrizione del Contratto Definitivo al frazionamento del Terreno e a stipulare atto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del Terreno su cui sarà stato

materialmente ed effettivamente realizzata la Centrale; e comunque (b) a prestare ogni ulteriore collaborazione, qualora necessaria od opportuna, per l'eventuale frazionamento e accatastamento della suddetta area ed ogni altra formalità richiesta in conseguenza della eventuale costituzione dei diritti di superficie.

#### **ARTICOLO SETTE - DICHIARAZIONE E GARANZIE**

**7.1** Il Promittente Concedente dichiara e garantisce, in favore della Società:

7.1.1. (a) di essere proprietari esclusivi del Terreno, (b) di poterne disporre liberamente, (c) che il Terreno è (i) libero da pesi, vincoli, oneri, servitù passive, ipoteche, usi civici, privilegi e/o gravami di ogni genere, (ii) non è oggetto di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento del Terreno e non vi sono circostanze che possano limitare o pregiudicare la costruzione, la messa in funzione e/o la gestione e manutenzione dell'impianto (iii), non è oggetto di contratti di comodato, affitto o mezzadria né è stato concesso a terzi alcun diritto reale sullo stesso, (iv) è libero da costruzioni, immobili, manufatti, alberi e piantagioni che possano ostacolare la costruzione e/o ottimale funzionamento della Centrale, salvo il vigneto ad oggi esistente e che il Promittente Concedente si impegna a

estirpare prima della stipula del Contratto Definitivo (v) le attività nello stesso svolte sono state sempre realizzate in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari, sia nazionali che comunitarie, in particolare con riferimento alle normative ambientali e paesaggistiche;

**7.1.2** il Terreno sarà consegnato, al momento della stipula del Contratto Definitivo, libero da persone e cose, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, oneri, gravami o diritti di terzi in genere, sia di carattere reale che obbligatorio; e

**7.1.3** che sul Terreno non sono stati apposti vincoli derivanti da finanziamenti, sovvenzioni, o altro previsti da leggi o normative locali, che possano in qualsivoglia modo e misura limitare e/o ostacolare la costruzione, il funzionamento, la sorveglianza, la manutenzione e la conservazione della Centrale di cui al presente Contratto Preliminare o al Contratto Definitivo.

**7.1.4** che non vi sono abitazioni, né persone che utilizzano vani accatastati o non accatastati per uso di abitazione limitrofi al Terreno, né vi sono limitrofi al Terreno attività o altri insediamenti che potrebbero avere danni o disagi dalla Centrale;

**7.1.5** di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla futura realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della Centrale, in

considerazione del fatto che i diritti di superficie verranno concessi liberamente al Promissario Concessionario, dopo adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo.

**7.2** Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente Concedente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e lo saranno anche alla data di stipula del Contratto Definitivo e il Promittente Concedente si obbliga a renderle anche nel Contratto Definitivo.

Per quanto occorrente, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, i sottoscritti Como Vincenzo, Como Rosaria, Como Francesca e Oddo Antonia attestano e dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, che le opere relative alle unità immobiliari di cui alle superiori particelle 104 e 106 sono risultate iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. Dichiarano, inoltre, che da quell'epoca non hanno subito modifiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti edilizi abilitativi neppure in sanatoria.

## **ARTICOLO OTTO - RECESSO, RINUNCIA AL DIRITTO DI SUPERFICIE,**

### **RISOLUZIONE. RICONSEGNA DEL TERRENO**

#### **8.1 Recesso**

**8.1.1** Le Parti convengono altresì che la Società ha diritto unilaterale di recedere a propria discrezione, in qualsiasi momento:

(a) dal presente Contratto Preliminare a propria assoluta discrezione in qualunque momento, mediante comunicazione a mezzo raccomandata a.r. senza che il Promittente Concedente abbia null'altro a pretendere per qualsiasi titolo o ragione, incluso per indennità, indennizzo, danni, ad eccezione di quanto corrisposto dal Promissario Concessionario fino alla data di esercizio del recesso. Il Promittente Concedente dichiara, ora per allora, di essere integralmente soddisfatti trattenendo gli importi già versati dal Promissario Concessionario in suo favore;

(b) dal Contratto Definitivo, con effetto a partire dalla data indicata nella comunicazione di recesso, che non potrà in ogni caso essere inferiore a 30 (trenta) giorni dalla data di invio della comunicazione. Il Promittente Concedente dichiara, ora per allora, di essere integralmente soddisfatto trattenendo gli importi già versati dal Promissario Concessionario in suo favore.

**8.1.2** La comunicazione di recesso dovrà effettuarsi per iscritto con le modalità di cui all'articolo 10.3. Il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo si estingueranno automaticamente, senza ulteriori formalità, in conformità a quanto indicato nell'articolo 8.1.1 (a) e (b), come applicabile, con la comunicazione di recesso. Gli importi già corrisposti al Promittente Concedente saranno da questi trattenuti a titolo di indennizzo.

## **8.2 Rinuncia al diritto di superficie.**

Le Parti convengono espressamente che la Società potrà, in qualunque momento successivamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, rinunciare al diritto di superficie e restituire al Promittente Concedente la piena proprietà del Terreno con effetto dal centottantesimo (180°) giorno successivo alla comunicazione via PEC o Ufficiale Giudiziario al Promittente Concedente di tale rinuncia. Nel caso di rinuncia, il Promissario Concessionario dovrà adempiere agli obblighi di smantellamento di cui all'art. 8.4 del presente Contratto Preliminare.

## **8.3 Risoluzione**

**8.3.1** Il Promittente Concedente potrà risolvere il presente Contratto Preliminare in caso di mancato adempimento della Società agli obblighi da questa assunti con il presente Contratto Preliminare, mediante diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 cod.civ. entro un termine non inferiore a trenta (30) giorni, qualora la Società non abbia sanato l'inadempimento entro detto termine.

**8.3.2** La Società potrà risolvere il presente Contratto Preliminare in caso di mancato adempimento del Promittente Concedente agli obblighi da questi assunti con il presente Contratto Preliminare:

(a) con effetto immediato in caso di inadempimento agli obblighi di compliance di cui all'articolo 12; e

(b) mediante diffida ad adempiere ai sensi dell'art.1454 cod.civ. entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni negli altri casi, qualora il Promittente Concedente non abbia sanato l'inadempimento entro tale termine.

**8.3.3** In caso di mancato adempimento della Società agli obblighi di cui al presente Contratto Preliminare ed (i) eventuale risoluzione del Contratto Preliminare ai sensi e per gli effetti del presente articolo, e/o (ii) anche in seguito all'avveramento delle condizioni di cui all'articolo 5, mancata sottoscrizione del Contratto Definitivo da parte della Società per qualsiasi ragione essa intervenga, il Promittente Concedente avrà diritto esclusivamente a trattenere quanto fosse già stato eventualmente versato a favore del medesimo ai sensi dell'articolo 4 del presente Contratto Preliminare rinunciando, ora per allora, il Promittente Concedente a qualunque ulteriore pretesa o risarcimento, per qualsiasi titolo o ragione.

#### **8.4 Riconsegna del Terreno.**

**8.4.1** Alla scadenza del diritto di superficie, nonché in ogni ipotesi di scioglimento, recesso o risoluzione del Contratto Definitivo, il Promissario Concessionario avrà l'obbligo di rimuovere la Centrale e le installazioni emergenti sulla superficie del suolo o di eseguire inoltre le opere di ripristino dei luoghi, con la rimozione di qualunque opera o manufatto realizzato entro e fuori terra, finalizzato alla



costruzione della Centrale ad eccezione delle eventuali opere civili, di drenaggio o di piantumazione di alberi, effettuate in conformità ai titoli autorizzativi. All'uopo, il Promittente Concedente concede sin d'ora, a titolo gratuito, alla Società o suoi aventi causa, il termine di mesi sei (6) dalla scadenza del diritto di superficie oppure dallo scioglimento, recesso o risoluzione del Contratto Definitivo, per rimuovere e asportare la Centrale e, a tal fine, il diritto di accesso al Terreno sia alla Società, sia ai suoi aventi causa, nonché a qualsiasi rappresentante, incaricato o appaltatore, impegnato nello sgombero.

**8.4.2** In deroga all'art.953 c.c., le Parti convengono che, nelle ipotesi di scioglimento, recesso o risoluzione del Contratto Definitivo, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, la Centrale ed ogni suo elemento, quale a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, i pannelli, gli inverters, i trasformatori e le strutture, comprese le migliorie e le addizioni, resteranno di esclusiva proprietà della Società.

**8.4.3** Il Promissario Concessionario si impegna ad includere come beneficiari della polizza fideiussoria assicurativa o bancaria a garanzia dello smantellamento della Centrale che dovrà rilasciare in favore della Regione Sicilia o del Comune interessato, anche il Promittente Concedente.

#### **ARTICOLO NOVE - PROCURA**

**9.1.** Il Promittente Concedente, con il presente Contratto Preliminare, conferisce alla Società, o a terzi da quest'ultima designandi in suo luogo, mandato con rappresentanza a compiere ogni atto nessuno escluso, in qualsivoglia sede, sia sostanziale che processuale, in luogo del Promittente Concedente medesimo, per dare compiuta esecuzione ed attuazione a quanto convenuto con il presente Contratto Preliminare.

**9.2** Sarà facoltà della Società, quale mandatario, di concludere qualsivoglia negozio di cui si tratterà anche con sé medesima o con altre persone delle quali essa sia pure procuratrice, sempre nei limiti del presente Contratto Preliminare e del Terreno nell'intento di dare compiuta esecuzione ed attuazione a quanto convenuto con il presente Contratto Preliminare.

**9.3** Il Promittente Concedente dichiara sin d'ora di rinunciare alla facoltà di revocare la procura in questione finché non siano compiuti, ad avviso della Società, tutti gli atti necessari nel quadro e per le finalità di cui al presente Contratto Preliminare, essendo il detto mandato con procura conferito anche nell'interesse della Società.

**9.4** Occorrendo, il Promissario Concessionario o il soggetto da questa designato potranno chiamare il Promittente Concedente a ribadire detto mandato con rappresentanza avanti a Notaio designando dal Promissario Concessionario con oneri

e spese relative a carico di quest'ultimo e con promessa di rato e valido con riguardo all'attività tutta che la Società, in qualità di mandatario, avrà ad espletare.

#### **ARTICOLO DIECI - MISCELLANEA**

##### **10.1 Cessione.**

Il Promittente Concedente autorizza espressamente la Società a cedere a terzi il presente Contratto Preliminare e/o il Contratto Definitivo, ovvero in tutto o parte i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo.

##### **10.2 Rinuncia all'ipoteca legale.**

Il Promittente Concedente rinuncerà espressamente in sede di Contratto Definitivo all'ipoteca legale.

##### **10.3 Comunicazioni.**

**10.3.1** Ai fini di tutte le comunicazioni da effettuarsi in relazione al presente Contratto Preliminare e, successivamente alla stipula, in relazione al Contratto Definitivo, le Parti eleggono domicilio presso i seguenti indirizzi:

a) se indirizzate al Promittente Concedente: *i)* All'attenzione di **Como Vincenzo** - 91011 Alcamo (TP) Contrada Foggia-Molinello n.86/A; *ii)* All'attenzione di **Como Rosaria** - 91014 Castellammare del Golfo (TP) Contrada Crociferi n.77; *iii)* All'attenzione di **Como Francesca** - 91011 Alcamo (TP) Via Monte Bonifato n.73; *iv)* All'attenzione di **Oddo Antonia** -

91014 Castellammare del Golfo (TP) Via Segesta n.228;

se indirizzate alla Società: All'attenzione di: Gianfranco Memoli Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II n.349 - 00186 Roma Email: xelioantaressrl@legalmail.it.

**10.3.2** Ogni comunicazione dovrà essere effettuata mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai suddetti indirizzi o tramite pec.

**10.4 Modifiche.** Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso - e successivamente alla stipula del Contratto Definitivo - nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto.

**10.5 Intero accordo.** Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni precedente impegno e contratto inerente il Terreno, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.

**10.6 Riservatezza.** Il Promittente Concedente si impegna a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente Contratto Preliminare - o della quale dovesse successivamente venire a conoscenza in relazione alla Centrale - ed a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto della Società, restando fin d'ora inteso che la Società avrà la facoltà di divulgare esclusivamente il

contenuto del presente Contratto Preliminare ad eventuali terzi investitori o ad istituti di credito.

**10.7 Tolleranza.** L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni contenute nel presente Contratto Preliminare non costituirà in alcun modo rinuncia all'inadempimento di tale obbligazione per il futuro, né pregiudicherà la validità di alcuna altra disposizione contenuta nel Contratto stesso.

**10.8 Invalidità.** Qualora una delle disposizioni del presente Contratto Preliminare dovesse essere considerata invalida, tale circostanza non comporterà l'invalidità delle restanti disposizioni del presente Contratto Preliminare che continueranno ad avere piena validità ed efficacia.

**10.9 Spese.**

**10.9.1** Tutti i costi, le spese di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo sono ad esclusivo carico del Promissario Concessionario.

**10.9.2** Le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti rispettivamente incaricati.

**10.9.3** Nessun intermediario e/o mediatore ha partecipato alle negoziazioni o ha, in qualunque modo, determinato la conclusione del presente Contratto Preliminare, per conto di qualsiasi Parte del medesimo e, pertanto, non vi sono

commissioni o spese che devono essere corrisposte a detti intermediari, mediatori o banche d'affari, da alcuna delle Parti del presente Contratto Preliminare.

**10.10 Registrazione.** Le spese di registrazione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo saranno sostenute esclusivamente dalla Società.

**10.11 Foro competente e legge applicabile.**

**10.11.1** Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

**10.11.2** Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

Ai fini e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole inserite nel presente Contratto Preliminare sono state oggetto di specifica trattativa e sono state concordate al fine di raggiungere un risultato di equilibrata e reciproca soddisfazione.

#### **ARTICOLO UNDICI - ISTITUTI FINANZIATORI**

Qualora richiesto dagli Istituti finanziatori della Centrale, il Promittente Concedente si impegna a dare ogni collaborazione e documentazione richiesta ed accettare in

qualsiasi momento il subentro nel Contratto Definitivo degli istituti finanziatori oppure la sottoscrizione di accordi accessori da loro richiesti.

#### **ARTICOLO DODICI - COMPLIANCE**

Il Promittente Concedente dichiara di conoscere l'impegno della Società in termini di Compliance (le cui politiche si trovano pubblicate sul sito web: <https://www.x-elio.com/en/compliance-policies-and-codes/>) e, di conseguenza, dichiara di non aver mai posto in essere e si impegnano a non porre in essere in futuro, nessuna azione che possa comportare una violazione da parte della stessa o della Società delle normative applicabili, in particolare, in materia di anticorruzione e sanzioni commerciali. I sottoscritti dichiarano che il presente atto rimarrà conservato agli atti del Notaio che autenticherà l'ultima sottoscrizione.

Alcamo 15 dicembre 2021.

FIRMATO:

VINCENZO COMO

ROSARIA COMO

FRANCESCA COMO

GIANFRANCO RAFAEL MEMOLI

Repertorio Num.3815

#### **AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno il giorno quindici del mese di dicembre

(15/12/2021). In Alcamo nel mio studio in Viale Italia n.126.

Io sottoscritta dott.ssa **Claudia Ingraio**, Notaio in Alcamo, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala

**CERTIFICO CHE**

- **Como Vincenzo**, nato in Erice (TP) il 21 novembre 1980, residente in Alcamo in Contrada Foggia-Molinello n.86/A, codice fiscale CMO VCN 80S21 D423R, **Como Rosaria**, nata in Erice il 23 aprile 1974, residente in Castellammare del Golfo in Via Crociferi n.77, codice fiscale CMO RSR 74D63 D423G, **Como Francesca**, nata in Erice il 31 marzo 1971, residente in Alcamo in Via Monte Bonifato n.73, codice fiscale CMO FNC 71C71 D423C e **Memoli Gianfranco Rafael**, nato in Baruta (Vezuela) il 31 maggio 1984, quale procuratore speciale della "**X-ELIO ANTARES S.R.L.**", società a responsabilità limitata con socio unico costituita in Italia con sede legale in Roma in Corso Vittorio Emanuele II n.349, ove è domiciliato per la carica, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno apposto, in mia presenza, le superiori firme alle ore dodici (12.00), in calce, nei fogli intermedi, e su quanto allegato, della superiore scrittura da me precedentemente letta, previa visione e lettura di quanto allegato. Certifico, altresì, di avere richiamato i detti **Como Vincenzo, Como Rosaria, Como Francesca e Memoli Gianfranco Rafael**, sulle sanzioni penali previste dall'art.76



del T.U. di cui al DPR 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

FIRMATO:

CLAUDIA INGRAO NOTAIO.

Castellammare del Golfo, 16 dicembre 2021

FIRMATO:

ODDO ANTONIA

Repertorio Num.3822

Raccolta Num.2818

**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno il giorno sedici del mese di dicembre (16/12/2021). In Castellammare del Golfo, nella casa in Via Segesta n.228, ove richiesta mi sono recata. Io sottoscritta dott.ssa **Claudia Ingrao**, Notaio in Alcamo, con studio in Viale Italia n.126, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala

**CERTIFICO CHE**

- **Oddo Antonia**, nata in Buseto Palizzolo (TP) il giorno 07 aprile 1949, residente in Castellammare del Golfo in Via Segesta n.228, codice fiscale DDO NTN 49D47 B288K, della cui identità personale io Notaio sono certa, ha apposto, in mia presenza, la superiore firma alle ore tredici e minuti sedici (13.16) in calce, nei fogli intermedi, e su quanto allegato, della superiore scrittura da me precedentemente letta, previa visione e lettura di quanto allegato. Certifico, altresì, di avere richiamato la detta **Oddo Antonia** sulle sanzioni penali

previste dall'art.76 del T.U. di cui al DPR 28 dicembre 2000  
n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni  
mendaci.

FIRMATO:

CLAUDIA INGRAO NOTAIO



Firmato digitalmente da GIANMARCO  
GOLIA  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
ROMA:02126441001

ALLEGATO <sup>11</sup> A  
AIN 3815/3822-Rep.  
AIN 2818-Rec.



Nolite

Gianmarco Golia

N° 14983 di Repertorio = N° 10517 di Raccolta

PROCURA SPECIALE

della società "X-ELIO ANTARES S.R.L."

Il sottoscritto:

Memoli (cognome) Gianfranco Rafael (nome) nato a Baruta (Venezuela) il 31 maggio 1984, domiciliato in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 349, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Consigliere delegato della società:

- "X-ELIO ANTARES S.R.L.", con socio unico, sede legale in Roma, Corso Vittorio Emanuele II n. 349, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16235041007, R.E.A.: RM - 1643397 (la "Società"), con poteri ad esso derivanti dal vigente statuto sociale, ed in esecuzione di verbale di Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 giugno 2021; con il presente atto

nomina e costituisce

Procuratori Speciali della Società i Signori:

- A -

- **Noguera Pujol-Xicoy** (cognome) **Lluis** (nome) nato a Barcellona (Spagna) il 24 febbraio 1980, domiciliato per la carica in Madrid (Spagna) Calle Poeta Joan Maragall n. 1, codice fiscale: NGR LLS 80B24 Z131V;

attribuendogli, in via disgiuntiva, affinché individualmente possa esercitare in nome e per conto della Società, le facoltà indicate nella Sezione Generale, senza alcuna limitazione quantitativa ad eccezione dei limiti ivi descritti alle lettere da (a) a (c), entrambe incluse.

A mero titolo di chiarimento i limiti quantitativi eventualmente indicati ai punti da (1°) a (13°), non si applicano alla presente procura. Nell'esercizio delle proprie funzioni il Procuratore potrà nominare procuratori speciali e delegare loro tutte o parte delle facoltà al medesimo attribuite per l'esecuzione di una determinata operazione, anche se da svolgersi in una o più fasi.

- B -

- **Díaz Almazán** (cognome) **David Antonio** (nome) nato a Barcellona (Spagna) il 21 gennaio 1970, domiciliato per la carica in Madrid Calle Poeta Joan Maragall n. 1, codice fiscale: DZL DDN 70A21 Z131D;

- **Riballo Fernandez** (cognome) **Antonio Enrique** (nome) nato a Capilla Badajoz (Spagna) il 14 settembre 1963, domiciliato per la carica in Madrid Calle Poeta Joan Maragall n. 1, codice fiscale: RBL NTN 63P14 Z131I;

- **Memoli** (cognome) **Gianfranco Rafael** (nome) nato a Baruta (Venezuela) il 31 maggio 1984, domiciliato per la carica in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 349, codice fiscale: MML GFR 84E31 Z614Z;

- **Tielve Martinez De Guereñu** (cognome) **Beatriz** (nome) nata a Vitoria-Gasteiz (Spagna) il 2 novembre 1975, domiciliata per

Registrato presso  
la Dir. Prov. III di Roma  
Uff. Terr. di Velletri  
il 22/09/2021  
al n. 2391  
serie 1T

la carica in Madrid Calle Poeta Joan Maragall n. 1, codice fiscale: TLV BRZ 75S42 Z131K;

- **Dardano** (cognome) **Fabio** (nome) nato a Roma il 17 febbraio 1975, domiciliato per la carica in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 349, codice fiscale: DRD FBA 75B17 H501S;

- **Sabatino** (cognome) **Roberta** (nome) nata a Napoli il 2 dicembre 1966, domiciliata per la carica in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 349, codice fiscale: SBT RRT 66T42 F839H;

attribuendo

in via disgiunta tra loro, affinché ciascuno di essi individualmente possa esercitare in nome e per conto della Società, le facoltà e con i limiti descritti in appresso.

Quanto a **Díaz Almazán** (cognome) **David Antonio** (nome):

fino al massimale di **EURO CINQUECENTOMILA virgola zero zero (€ 500.000,00)** per ogni operazione o importo equivalente in qualsiasi altra valuta, le facoltà di cui ai punti da (1°) a (7°)(g) (entrambi inclusi), (8°), (9°) e (13°);

con i massimali ivi indicati, le facoltà di cui al punto (7°)(h);

senza alcuna limitazione quantitativa, le facoltà di cui ai punti (7°)(i), (10°) e (11°).

Quanto a **Riballo Fernández** (cognome) **Antonio Enrique** (nome):

fino al massimale di **EURO CENTOMILA virgola zero zero (€ 100.000,00)** per ogni operazione o importo equivalente in qualsiasi altra valuta (salvo per i casi in cui si preveda espressamente l'operatività senza alcuna restrizione quantitativa né di qualsiasi altra natura), le facoltà indicate ai punti da (1°) a (6°) (entrambi inclusi) e (7°)(f).

Quanto a **Memoli** (cognome) **Gianfranco Rafael** (nome):

fino al massimale di **EURO CINQUECENTOMILA virgola zero zero (€ 500.000,00)** per ogni operazione o importo equivalente in qualsiasi altra valuta, le facoltà di cui ai punti da (1°) a (7°)(g) entrambi inclusi, (8°), (9°) e (13°);

con i massimali ivi indicati, le facoltà di cui al punto (7°)(h);

senza alcuna limitazione quantitativa, le facoltà di cui ai punti (7°)(i), (10°) e (11°).

Quanto a **Tielve Martinez De Guereñu** (cognome) **Beatriz** (nome):

fino al massimale di **EURO CENTOMILA virgola zero zero (€ 100.000,00)** per ogni operazione o importo equivalente in qualsiasi altra valuta le facoltà indicate ai punti (12°) e (13)(f).

Quanto a **Dardano** (cognome) **Fabio** (nome):

fino al massimale di **EURO VENTICINQUEMILA virgola zero zero (€ 25.000,00)** per ogni operazione o importo equivalente in qualsiasi altra valuta le facoltà indicate al punto (7°)(e).

Quanto a **Sabatino** (cognome) **Roberta** (nome):

con i massimali ivi indicati, le facoltà di cui al punto (7°)(h).

- C -

Nomina e Costituisce

Procuratori della Società i Signori

- **Díaz Almazán** (cognome) **David Antonio** (nome), come sopra generalizzato; e
- **Memoli** (cognome) **Gianfranco Rafael** (nome), come sopra generalizzato;

attribuendo

in via congiunta tra loro, affinché congiuntamente possano esercitare in nome e per conto della Società, nel corso della normale attività di impresa, le facoltà e con i limiti descritti in appresso:

fino al massimale di **EURO UNMILIONE virgola zero zero (€ 1.000.000,00)** per ogni operazione o importo equivalente in qualsiasi altra valuta, le facoltà di cui ai punti da (1°) a (7°)(g) (entrambi inclusi);

- D -

Nomina e Costituisce

Procuratori della Società i Signori

- **Díaz Almazán** (cognome) **David Antonio** (nome), come sopra generalizzato; congiuntamente a ciascuno tra:

a) **de la Serna Gould** (cognome) **Luis Jaime** (nome) nato a Madrid (Spagna) il 27 maggio 1978, domiciliato per la carica in Madrid Calle Poeta Joan Maragall n. 1, codice fiscale: DLS LJM 78E27 Z131Z;

b) **Lacaci Nuevo** (cognome) **Fernando** (nome) nato a Madrid (Spagna) il 22 maggio 1971, domiciliato per la carica in Madrid Calle Poeta Joan Maragall n. 1, codice fiscale: LCC FNN 71E22 Z131H;

c) **Tielve Martínez De Guereñu** (cognome) **Beatriz** (nome), come sopra generalizzata;

attribuendo

in via congiunta tra **Díaz Almazán** (cognome) **David Antonio** (nome) e ciascuno dei soggetti indicati dalla lettera a) alla lettera c) (entrambe incluse), affinché congiuntamente possano esercitare in nome e per conto della Società, nel corso della normale attività di impresa, le facoltà di cui ai punti da (1°) a (13°) (entrambi inclusi), senza alcuna limitazione quantitativa.

POTERI E FACOLTA'

-Generale-

Compiere tutti gli atti di ordinaria amministrazione e quelli di straordinaria amministrazione, inclusi quelli indicati ai punti 1°) a 13°) senza le limitazioni ivi contenute, ma con le seguenti limitazioni:

(a) non potrà acquistare o vendere società o progetti per un valore superiore a **UNMILIONECINQUECENTOMILA EURO (1.500.000,00 €)**;

(b) non potrà sottoscrivere contratti di finanziamento con istituti di credito;

(c) non potrà rilasciare garanzie per un valore superiore

a QUINDICIMILIONI DI EURO (15.000.000,00 €) nell'ambito di contratti di finanziamento con istituti di credito.

- I -

#### Gestioni amministrative

1°

Reclamare e riscuotere somme in contanti, effetti, valori e altri generi che debbano essere consegnati alla Società a prescindere da chi è tenuto al pagamento ivi incluso lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni (nonché organismi stranieri equivalenti o analoghi a uno qualsiasi di quelli succitati) di qualsiasi natura, somma, denominazione e provenienza degli obblighi; liquidare conti, fissare e provvedere ai saldi e perfezionare quietanze e scarichi.

2°

Inoltrare presso gli uffici dei Ministeri, uffici dell'Erario e qualsiasi altro organismo statale, provinciale o comunale (nonché organismi stranieri equivalenti o analoghi a uno qualsiasi di quelli succitati) ogni genere di documenti, istanze, richieste e pratiche, nonché riscuotere presso gli uffici dell'Erario o presso i centri ufficiali indicati, tutte le somme in contanti o le sovvenzioni concesse da qualsiasi organismo e a qualsiasi titolo.

3°

Spedire, ritirare, aprire e costituire colli, pacchi postali, valori dichiarati, certificati, lettere, telegrammi, depositi presso la Dogana, le Ferrovie, le Poste e Telegrafi ed ogni altro ente, nonché firmare corrispondenza e fatture, manifesti, bolle di spedizione e altri documenti analoghi.

4°

Richiedere e utilizzare in nome e per conto della Società il certificato di firma digitale presso l'Agenzia delle Entrate, il Ministero del Lavoro e per gli Affari Sociali, la Previdenza sociale (o comunque denominati) e qualsiasi altro organismo ufficiale nell'ambito di tutti i rapporti telematici intrattenuti dalla Società.

5°

Effettuare, presentare, accettare, respingere e autorizzare riscossioni, pagamenti e liquidazioni di ogni tipo di imposte, tasse, dazi e arbitrati presso qualsiasi persona o ente competente, anche per via telematica. Accettare e impugnare le basi o quote segnalate a tal fine. Richiedere differimenti di pagamento o frazionamento di pagamento in merito ai medesimi.

- II -

#### Operatività bancaria

6°

Effettuare ogni genere di operazioni bancarie e transazioni finanziarie con le Poste, istituti bancari e/o di credito quali, in via esemplificativa e non esaustiva:

a) aprire, monitorare, operare, utilizzare, chiudere e liqui-

dare conti correnti (anche con finalità di deposito), e firmare i relativi contratti (anche per operare tramite e-banking);

b) autorizzare riscossioni e pagamenti (anche per via telematica);

c) disporre bonifici bancari e/o trasferimenti in valuta nazionale e/o estera, incluso in via telematica, anche tra conti bancari intestati alla Società medesima, siano essi nazionali o esteri;

d) emettere, richiedere l'emissione, firmare, girare, avallare, domiciliare, depositare, consegnare, pagare e negoziare assegni, sia bancari che circolari, cambiali, pagherò, lettere di credito e qualsiasi altro documento commerciale nonché il relativo protesto;

e) richiedere linee di credito, avalli e garanzie, confirming, operazioni di commercio estero, COMEX, carte di credito, crediti documentali, depositi, crediti, prestiti e contratti di copertura presso istituti bancari, casse di risparmio e altri istituti di credito, pubblici o privati e, in genere, espletare tutte le operazioni previste dalle leggi e dalla prassi bancaria;

f) accettare e ritirare gli avalli e le garanzie prestati da terzi a favore della Società;

g) e in generale, nei limiti di cui alla presente procura, effettuare qualsiasi attività, anche se non espressamente indicata nelle precedenti lettere da (a) a (f), che sia utile o opportuna per dare piena operatività bancaria alla Società.

- III -

Atti e negozi giuridici

7°

Rappresentare la Società in ogni genere di atti e negozi giuridici presso qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata nonché perfezionare ogni genere di transazioni e contratti commerciali, civili, amministrativi e di qualsiasi altra natura, con le limitazioni eventualmente ed espressamente stabilite nell'ambito di questa procura.

In via esemplificativa e non esaustiva, vengono inserite le facoltà sottostanti:

(a) LICITAZIONI. Sottoscrivere qualsiasi richiesta di interesse, richiesta per proposta, proposta non vincolante nell'ambito di una licitazione, contratto o accordo mediante appalto, acquisto o vendita all'asta e licitazione di qualsiasi genere, sia pubblica che privata, conformemente all'oggetto sociale della Società.

(b) COSTRUZIONE E OPERAZIONE. Sottoscrivere qualsiasi accordo, contratto, transazione o negozio giuridico per la fornitura di apparecchiature, Equipment Procurement & Construction (EPC), Balance of System (BOS), Balance of Plant (BOP), costruzione e/o esecuzione di lavori e opere correlate alla costruzione, operazione e manutenzione di impianti fotovoltaici.

taici o di qualsiasi genere di energia rinnovabile, nonché in materia di sicurezza, salute e ambiente (Health, Safety & Environment), nonché qualsiasi certificato relativo a tali lavori, incluso a titolo esemplificativo, comunicazione di inizio lavori (Notice to Proceed), certificato di accettazione provvisoria e definitiva, certificato di compimento di MILESTONES, richiesta di danni.

(c) IMPORT/EXPORT E DOGANE. - Richiedere, firmare e gestire richieste di licenze per importare e/o esportare ogni genere di merci, comparire presso gli uffici doganali, presso il Ministero di Economia e delle Finanze e altri Ministeri e organismi competenti ai fini del disbrigo delle formalità relative alle medesime o analoghe, sottoscrivendo a tal fine tutti i documenti, contratti e dichiarazioni pertinenti.

(d) LICENZE, BREVETTI E PROPRIETÀ INTELLETTUALE/INDUSTRIALE. Richiedere, ottenere, acquisire, mantenere, cedere e utilizzare brevetti di ogni genere, marchi, privilegi, licenze, concessioni e, in genere, ogni sorta di diritti di proprietà intellettuale nonché concessioni amministrative.

(e) SVILUPPO. Sottoscrivere qualsiasi atto, documento, istanza, accordo, contratto, transazione o negozio giuridico e svolgere qualsiasi attività di promozione e sviluppo di impianti fotovoltaici o di qualsiasi altra fonte di energia rinnovabile, avente ad oggetto:

- la richiesta, la gestione e l'acquisizione dei punti di connessione, la STMG, la STMD, l'interconnessione degli impianti fotovoltaici alla Rete di Trasmissione Nazionale (ed espletare l'iter tecnico-burocratico - presentare la relativa documentazione tecnica, negoziare e concordare gli schemi tecnici di allacciamento, etc. - attinente le procedure da ottemperare con Enel Distribuzione S.p.A. o Terna S.p.A. o il soggetto competente il collaudo della linea elettrica), dell'Autorizzazione Unica e di ogni altro permesso, autorizzazione, licenza o nulla osta ai sensi della normativa vigente;

- la richiesta di eventuali volture e/o modifiche della tipologia del progetto e/o dell'impianto;

- studi geotecnici, idrogeologici e in genere ambientali;

- frazionamento, accatastamento, cambio di destinazione urbanistica ed identificazione catastale;

- la partecipazione alla Conferenza dei Servizi o ad altre riunioni o tavoli tecnici con enti pubblici, Terna S.p.A. o Enel Distribuzione S.p.A.

Nell'esercizio delle facoltà di cui al presente punto (7°)(e) i Procuratori potranno ingaggiare ingegneri, tecnici e specialisti nello sviluppo di progetti di fonti rinnovabili, affidando loro in tutto o in parte l'espletamento dell'attività di sviluppo sopra indicata.

(f) DUE DILIGENCE. - Ingaggiare consulenti per la consulenza alla Società nel settore finanziario, tecnico, legale, fisca-



le, contabile, assicurativo e prezzi e curve di mercato in relazione a qualsiasi processo, licitazione o transazione a cui dovesse partecipare la Società, ivi compresi processi di due diligence per istituti bancari e finanziari.

(g) ASSICURAZIONI: sottoscrivere qualsiasi accordo, contratto, transazione o negozio giuridico legato alla contrattualizzazione, all'amministrazione, alla modifica, alla verifica e/o alla disdetta di assicurazioni a nome della Società, delle relative consociate e/o i relativi dipendenti, direttori e consulenti, così come la gestione di qualsiasi sinistro, incluso a titolo esemplificativo la richiesta, la transazione, la cessione dei diritti relativi alla chiusura del sinistro e la sottoscrizione dei relativi documenti.

(h) CONTRATTI SU TERRENI E IMMOBILI: negoziare e sottoscrivere contratti preliminari su terreni in Italia per la compravendita o per la costituzione di diritti di superficie e/o locazione e/o servitù o di altra natura, che si rendano necessari al fine di realizzare, attraverso la Società, lo sviluppo, la costruzione, l'esercizio e la gestione dei parchi solari fotovoltaici di cui la stessa Società è titolare, con facoltà di determinare e specificare la tipologia e natura dei diritti, l'area su cui insistono, la durata e precisare dati catastali, con le seguenti specifiche limitazioni:

(i) il corrispettivo per la compravendita non potrà essere superiore a euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) per ettaro e per ciascun contratto o per contratti da firmare con la stessa controparte;

(ii) nel caso di contratto di costituzione di diritto di superficie e/o locazione, la durata del contratto non potrà essere inferiore a 25 (venticinque) anni ed il prezzo non potrà essere superiore ad euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) per ettaro per anno, oltre alla rivalutazione I-STAT, restando in facoltà del procuratore stabilire la quota da corrispondere per il diritto di superficie e quella da corrispondere eventualmente a titolo di canone di locazione; applicandosi tale limite quantitativo a ciascun contratto o a contratti da firmare con la stessa controparte;

(iii) i contratti preliminari, dovranno in ogni caso essere condizionati all'ottenimento dell'Autorizzazione Unica del progetto o dei progetti di cui la Società è titolare;

(iv) il corrispettivo e/o l'indennizzo per la servitù e/o altri diritti diversi dalla compravendita, diritto di superficie e locazione non potranno essere superiori a euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) per ciascun contratto o per contratti da firmare con la stessa controparte;

(v) nei contratti preliminari o sottoposti a condizione sospensiva, non potranno essere pattuiti acconti o anticipi da corrispondersi prima della stipula del contratto definitivo o dell'avveramento della condizione, per un importo superiore a euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero)

ro) per ciascun contratto o per contratti da firmare con la stessa controparte;

(vi) non potranno sottoscrivere contratti definitivi;

(vii) i contratti preliminari di compravendita e/o di diritto di superficie e/o di locazione dovranno prevedere il diritto di recesso unilaterale da parte della Società, soggetto all'obbligo di darne comunicazione al proprietario, potendosi pattuire il pagamento dell'importo massimo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a titolo di indennità, indennizzo, penale e/o risarcimento, oltre al diritto del proprietario di trattenere gli importi corrisposti a titolo di acconto fino alla data di recesso.

(i) NDA, LOI. Sottoscrivere (i) NDA; (ii) Lettere di Intenti o (iii) documenti aventi il carattere di manifestazione di interessi, comunque denominati, che non abbiano carattere vincolante per la Società (salvo in materia di periodo di esclusività, confidenzialità, compliance, legge applicabile e Foro).

Le facoltà del presente punto (7°) (i) si conferiscono senza alcuna restrizione quantitativa né di qualsiasi altra natura. Nell'esercizio delle facoltà di cui al presente punto (7°) i Procuratori, nei limiti espressamente stabiliti a livello generale nella presente procura e nel punto (7°) in particolare, potranno a titolo esemplificativo:

- firmare tutti i documenti, atti e contratti, in forma privata, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, di natura preliminare o definitiva, anche di natura novativa, modificativa, ricognitiva o di chiarimento;
- apporre termini e/o condizioni; stabilire prezzi (incluso somme per oneri di connessioni) e modalità di pagamento del prezzo, da effettuarsi in una o più tranches oppure in via anticipata, in tutto o in parte, anche in caso di contratti preliminari o condizionati, in ogni caso nei limiti sopra indicati;
- stipulare contratti a favore di terzi (limitatamente a terzi che siano società del gruppo) o per persona da nominare;
- sottoscrivere atti, documenti e contratti, incluso quando nel farlo incorrano nelle ipotesi di contrattazione con sé stessi, contrattazione multipla e/o conflitto di interessi, purché ciò avvenga con altre società del gruppo.

- IV -

Societario

8°

Trasmettere e/o cedere a favore di e acquisire e/o acquistare da persone giuridiche che formano parte dello stesso gruppo aziendale della Società, o filiali della Società, con qualsiasi modalità prevista dalle leggi, titoli, valori, azioni, partecipazioni (o diritti sulle medesime) di società commerciali e/o civili, Associazioni Temporanee di Imprese (ATI), raggruppamenti di interesse economico, stabili orga-

nizzazioni e altre entità di natura analoga a una qualsiasi delle precedenti, sia nazionali che estere appartenenti al medesimo gruppo aziendale della Società, nonché effettuare transazioni di ristrutturazione aziendale infragruppo tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo, fusioni, incorporazioni, scissioni, scambi di titoli, conferimenti, ecc., che non consentano a terzi di diventare membri del gruppo aziendale della Società.

9°

Costituire filiali e/o ogni genere di entità associative (ATI, raggruppamenti di interesse economico, stabili organizzazioni, ecc.), nonché provvedere alle nomine opportune dei rispettivi organi amministrativi ed effettuare conferimenti e versamenti sia in contanti sia mediante conferimenti non monetari, definire il valore dei conferimenti non monetari e, in definitiva, esercitare tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla veste di socio fondatore nell'atto di costituzione della filiale (o equivalente).

10°

Rappresentare la Società nelle riunioni o delibere di assemblee degli azionisti o soci delle filiali della medesima, nonché espletare qualsiasi formalità commerciale e societaria necessaria ai fini del perfezionamento, della documentazione e dell'esecuzione delle delibere dei soci/azionisti in seno alle filiali della Società, tranne i casi in cui le questioni da trattare comportino modifiche allo statuto basate su:

- Aumenti di capitale che comportino l'accesso o ingresso di nuovi soci che non siano filiali della Società, nel capitale;
- Operazioni di ristrutturazione societaria e fiscale, quali fusioni e scissioni della filiale che abbia come conseguenza l'accesso o l'ingresso di nuovi soci che non siano società filiali;
- Scioglimento e liquidazione della filiale;
- Modifiche materiali all'oggetto sociale delle filiali per estendere l'attività della filiale ad altri business o settori diversi da quello dell'energia solare.

11°

Presentarsi dinanzi a un Notaio o altri organismi preposti, per autenticare o depositare le delibere e/o i certificati relativi alle delibere adottate dagli organi governativi e dalle assemblee dei soci della Società, firmando a tal fine tutti i documenti pubblici e privati necessari od opportuni ai fini dell'iscrizione di tali delibere presso il Registro delle Imprese. Nell'esercizio di tali facoltà, i procuratori potranno firmare atti e documenti aventi natura di chiarimento, rettifica, complementare, perfezionamento e di correzione al fine di consentire l'iscrizione di tali delibere, laddove necessario, presso il Registro delle Imprese.

- V -

Lavoro, prevenzione rischi e ambiente

12°

(a) Contattare imprese di consulenza lavoristica e/o "head hunters" per la selezione di personale, licenziamenti e qualsiasi servizio di natura lavoristica o di previdenza sociale.

(b) Segnalare le condizioni di lavoro e adempiere alle disposizioni in materia di previdenza sociale e giuslavoristica.

(c) In materia di lavoro, prevenzione dei rischi e ambientale:

- rappresentare la Società dinanzi alle istituzioni pubbliche o private;

- presentare dinanzi a qualsiasi organismo nazionale, regionale, provinciale, municipale o straniero (incluso dinanzi all'INPS) qualsiasi scritto, istanza, documento, reclamo e ricorso, anche al fine di richiedere e/o ottenere sovvenzioni, aiuti pubblici, etc.;

- adottare ogni misura necessaria, nella sua maggiore ampiezza, per il compimento della normativa applicabile.

- VI -

Processuale e contenzioso

13°

Instaurare, gestire e seguire giudizi, procedimenti, ricorsi e reclami di qualsiasi natura siano essi governativi, amministrativi, economici, economico-amministrativi, fiscali, tributari, civili, commerciali, penali o giuslavoristici presso Ministeri, Tribunali, Uffici dell'Erario e qualsiasi altro ufficio o ente statale, regionale, provinciale, comunale, enti pubblici e società o organi o organizzazioni, comprese le seguenti facoltà:

(a) ricevere notificazioni;

(b) costituirsi, comparire e rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi magistratura in Italia o all'estero, compresi la Suprema Corte di Cassazione, la Corte dei Conti, il Consiglio di Stato, le Commissioni Tributarie, Tribunali, Corti di Appello, Organismi di Conciliazione o di Arbitrato, in ogni stato, fase e grado di giudizio;

(c) accettare deferire, riferire e prestare giuramenti, anche decisori; rendere l'interpello;

(d) richiedere pignoramenti e sequestri, conservativi o giudiziari, nei confronti dei debitori o di terzi, rendere dichiarazioni di terzi pignorati o sequestrati, costituire e ritirare depositi giudiziali adempiendo a tutto quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge, curare l'esecuzione dei giudicati;

(e) intervenire, promuovere e rappresentare procedure concorsuali, fallimenti, concordati sia di natura giudiziale che extragiudiziale per il recupero dei crediti; assistere alle assemblee giudiziali ed extragiudiziali; accettare o rifiutare proposte di accordo, accettare l'incarico se fosse nominata la Società e procedere al recupero dei crediti da corri-

spondere alla Società; proporre istanze e impugnazioni e votare in dette procedure;

(f) costituirsi, comparire e rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi magistratura in Italia o all'estero, compresi la Suprema Corte di Cassazione, Tribunali, Corti di Appello, alla Direzione Provinciale del Lavoro e Camere o Organismi di Conciliazione, o all'INPS, incluso in sede stragiudiziale, sindacale, arbitrale ed ogni altra competente sede nelle controversie di lavoro, prevenzione dei rischi e medio-ambientale, con tutti i più ampi poteri.

Nell'esercizio delle facoltà descritte al n. (13°) il Procuratore potrà:

- nominare, conferire mandati e revocare avvocati, procuratori, difensori, periti, esperti, consulenti tecnici;
- transigere, rinunciare, desistere, chiedere la sospensione, conciliare qualsiasi controversia, giudizio, procedimento o vertenza in qualsiasi sede, incluso a titolo esemplificativo in sede giudiziale, extra-giudiziale, arbitrale o dinanzi organi di conciliazione o mediazione;
- partecipare alle udienze e rappresentare la Società nelle sedi opportune;
- ratificare i documenti presentati; e
- svolgere qualsiasi altra attività o azione, incluso firmare documenti, che il Procuratore ritenga necessaria o opportuna per dare esecuzione alle facoltà attribuite o comunque per la tutela dei diritti della Società.

Nell'ambito delle facoltà di cui al punto (13°) non si applicherà alcun limite quantitativo alle seguenti facoltà: (i) partecipare alle udienze e rappresentare la Società nelle sedi opportune; (ii) ricevere notificazioni; (iii) rendere dichiarazioni di terzi pignorati o sequestrati, costituire e ritirare depositi giudiziali adempiendo a tutto quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge, curare l'esecuzione dei giudicati.

Le facoltà sopra descritte si attribuiscono intuitu personae e pertanto i Procuratori identificati alle lettere B, C e D non potranno cedere a terzi le facoltà conferite nell'ambito della presente procura.

Il presente atto resta depositato nella raccolta del notaio autenticante.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, lì 20 settembre 2021.

Firmato:

Gianfranco Rafael Memoli n.q.

N° 14983 di Repertorio = N° 10517 di Raccolta

AUTENTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Gianmarco Golia, notaio in Collevero, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che le firme in calce a

questo atto e nel margine dei fogli intermedi, previa lettura datane da me notaio, sono state apposte in mia presenza dal signor:

Memoli (cognome) Gianfranco Rafael (nome) nato a Baruta (Venezuela) il 31 maggio 1984, domiciliato in Roma Corso Vittorio Emanuele II n. 349, nella qualità di Consigliere delegato della società:

- "X-ELIO ANTARES S.R.L.", con socio unico, sede legale in Roma, Corso Vittorio Emanuele II n. 349, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 16235041007, R.E.A.: RM - 1643397, con poteri ad esso derivanti dal vigente statuto sociale, ed in esecuzione di verbale di Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 giugno 2021;

della cui identità personale, qualifica e poteri alla firma io notaio sono certo, il quale ha sottoscritto alle ore dodici (ore 12:00).

Roma, Via Gualtierio Castellini n. 13, li venti settembre duemilaventuno (20-9-2021).

Firmato:

Notaio Gianmarco Golia - Vi è sigillo.

Io sottoscritto Gianmarco Golia, Notaio in Colleferro, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che la presente copia su supporto informatico, è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Si rilascia con apposizione della firma digitale da parte di me notaio, ai sensi dell'articolo 68 ter della Legge 16 febbraio 1913 n. 89, e dell'articolo 22 del D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, per uso consentito.

Roma, li 29 settembre 2021.





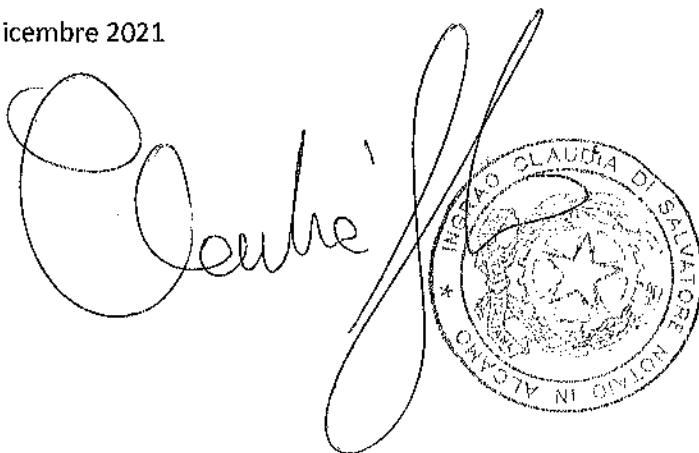
Repertorio Num. 3814

**Copia su supporto analogico di documento redatto su supporto informatico**

**(artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)**

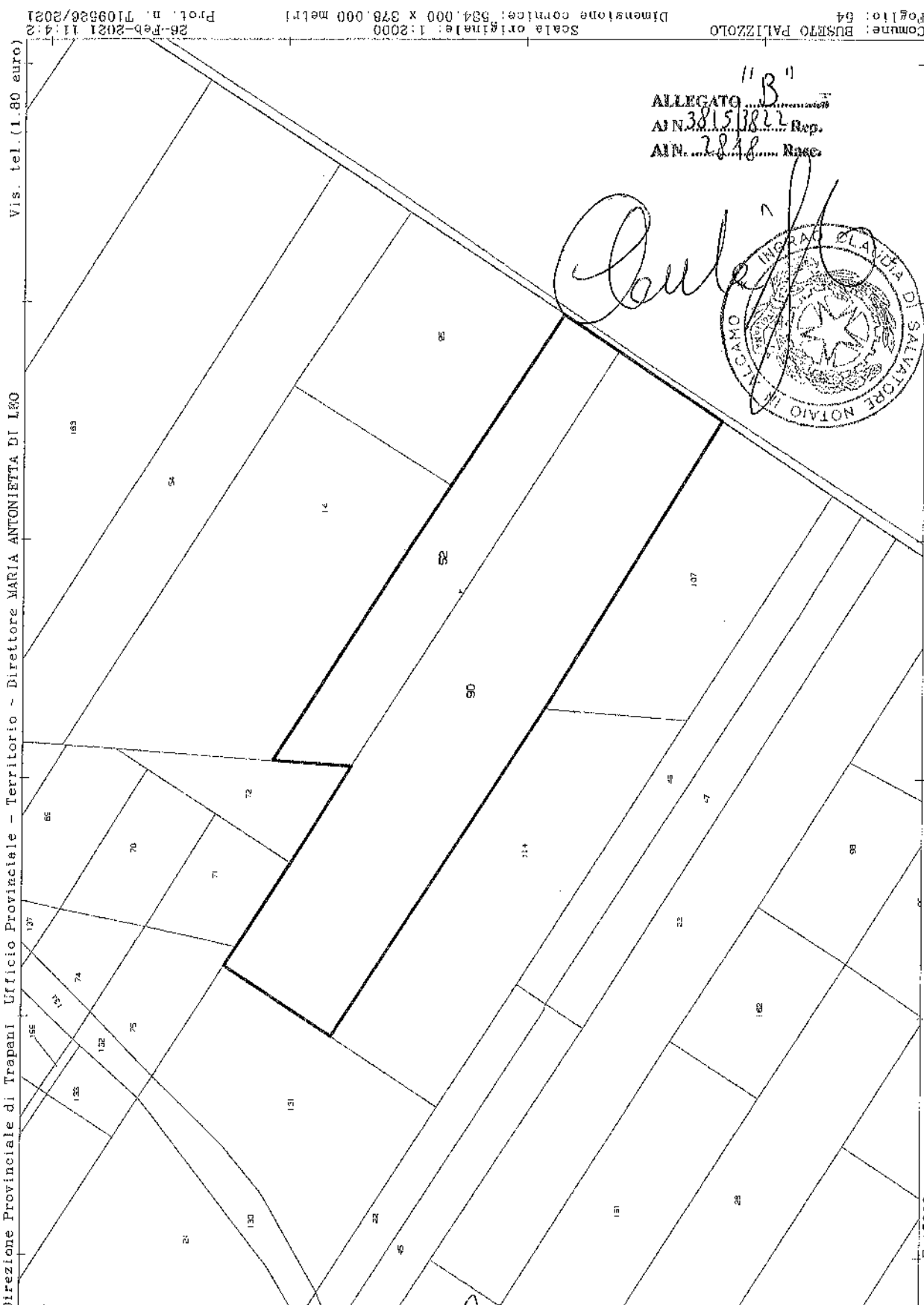
Certifico io sottoscritta, dottoressa **Claudia Ingrao**, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala, con sede in Alcamo in Viale Italia n.126, che la presente copia, redatta su supporto analogico, composto di numero tredici (13) pagine su numero sette (7) fogli, e quanto della presente è conforme alla copia, contenuta su supporto informatico e cartaceo di documento informatico e certificata dal Notaio Gianmarco Golia, conforme all'originale mediante apposizione di firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante l'applicativo software eSign ove risulta la vigenza (dal giorno 17/06/2019 al giorno 17/06/2022) del certificato della firma digitale del Notaio Gianmarco Golia da Colleferro, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority.

Alcamo li 15 dicembre 2021



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Claudia Ingrao'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'INGRAO CLAUDIA DI SALVATORE' at the top and 'NOTAIO IN ALCAMO' at the bottom. In the center of the seal is a five-pointed star surrounded by a decorative border.





Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA ANTONIETTA DI LISO

Vis. tel. (1.80 euro)

ALLEGATO "B"  
 AIN 381513822 Rep.  
 AIN 2818 Nasc.

*Carli*

Comune: BUSIATO PALIZZOLO  
 Foglio: 64  
 Dimensione cornice: 834.000 x 378.000 metri  
 Scala originale: 1:2000  
 2 Particelle: 52,90  
 E-15900

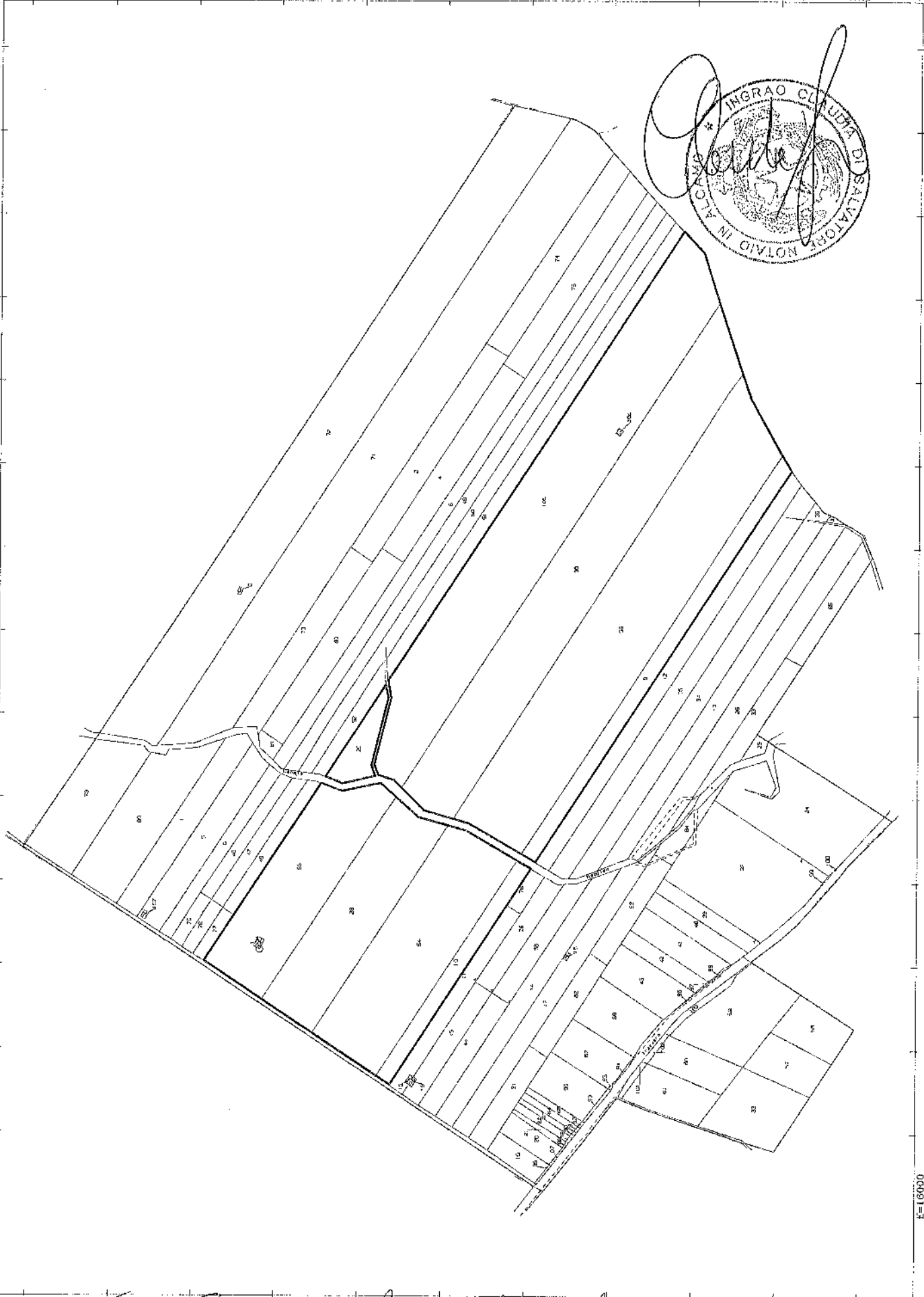
*Luigi Carli*  
*Luigi Carli*  
*Luigi Carli*

*Giuseppe Carli*  
*Adolfo Carli*

26-Feb-2021 11:42  
 Prot. n. 7109526/2021

Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA ANTONIETTA DI LEO

Via. tel. (0.90 euro)



Comune: BUSTO PALIZZOLO Foglio: 65  
 Scala originale: 1:2000 Dimensione cartice: 1562,000 x 1104,000 metri  
 Prot. n. 4107600/2021 28-Feb-2021 11:13:39

*Visto On*  
*di Rosa*  
*di Rosa*  
 Grafico Katal Merli Odoto Hte

E=1:6000

N=12 (11)

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 68 ter della legge 89/1913 (legge notarile).



CLAUDIA INGRAO  
NOTAIO

Viale Italia n. 126  
91011 Alcamo

T. 092426300  
cingrao@notariato.it

Repertorio Num.3816

Raccolta Num.2812

Tra i sottoscritti: **Fontana Francesca Lucia**, nata in Erice (TP) il giorno 05 dicembre 1985, residente in Trapani in Via Vespri n.10, codice fiscale FNT FNC 85T45 D423N, coniugata in regime di separazione dei beni e **Genna Anna**, nata in Trapani il giorno 06 febbraio 1950, residente in Trapani in Via Vespri n.10, codice fiscale GNN NNA 50B46 L331E, di stato civile libero (nel prosieguo della presente scrittura privata congiuntamente anche "**Promittente Venditrice**") e **Memoli Gianfranco Rafael**, nato in Baruta (Vezuela) il 31 maggio 1984, quale procuratore speciale della società a responsabilità limitata "**X-ELIO ANTARES S.R.L.**", società con socio unico costituita in Italia con sede legale in Roma in Corso Vittorio Emanuele II n.349, ove è domiciliato per la carica, con capitale sociale pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con numero di iscrizione, codice fiscale e partita iva 16235041007 e con il numero RM-1643397 di Rea, in forza della procura speciale autenticata nella sottoscrizione il 20 settembre 2021 dal Notaio Gianmarco Golia di Colleferro, repertorio n.14983/10517, registrata a Roma III il 22/09/2021 al n.2391, che, redatta su supporto digitale, è certificata conforme al documento originale, redatto su supporto analogico, dallo stesso Notaio Gianmarco Golia di Colleferro il 29 settembre 2021 e dal Notaio Claudia Ingrao di Alcamo certificata conforme al documento informatico il 15 dicembre 2021, ai sensi dell'art.23 del Decreto Legislativo del 07 marzo 2005 n.82, repertorio n.3814, trovasi già allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata con sottoscrizioni autentiche dal Notaio Claudia Ingrao di Alcamo il 15 dicembre 2021, repertorio n.3815 in corso di registrazione perché nei termini, procura che il sottoscritto Memoli Gianfranco Rafael dichiara essere tuttora valida e non revocata (nel prosieguo della presente scrittura privata anche la **Società**); e congiuntamente di seguito le "**Parti**".

premessi che:

- a. la Società opera nel settore della produzione di energia di fonti rinnovabili. In particolare, con riferimento al territorio dell'Italia meridionale ed insulare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare;
- b. la Società intende sviluppare un progetto avente per oggetto la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto per la produzione elettrica da fonte solare, che sarà costituito, oltre al resto, dalle necessarie opere accessorie e di servizio, quali linee elettriche, cabina elettrica di trasformazione (di seguito il "**Parco Fotovoltaico**");

Registrato  
a Trapani (TP)  
il **24 dicembre 2021**  
n. **8704** Serie 1T

Trascritto a  
**TRAPANI**  
il **24 dicembre 2021**  
R.G. **26013**  
R.P. **20902**

c. la Promittente Venditrice ha piena ed esclusiva proprietà e possesso dei terreni da destinarsi alla realizzazione del Parco Fotovoltaico, tutti siti in Busetto Palizzolo in Contrada Menta (di seguito congiuntamente denominati il "**Terreno**") e precisamente:

1) Appezamento di terreno catastalmente esteso ettari venticinque are cinquantaquattro e centiare sessanta (ha 25.54.60), confinante con strada di accesso, con proprietà della Società Agricola Poma da due lati e con altra proprietà della Promittente Venditrice, salvo altri e più attuali confini; riportato nel **Catasto Terreni** del Comune di Busetto Palizzolo al **Foglio 6** con le seguenti particelle: - **particella 113, porzione AA** (seminativo), cl.4, ha 03 are 93 e ca 80, R.D. Euro 81,35, R.A. Euro 28,47 e **porzione AB** (uliveto), cl.4, are 75 e ca 05, R.D. Euro 27,13, R.A. Euro 23,26; - **particella 116, porzione AA** (seminativo), cl.4, ha 15 are 23 e ca 94, R.D. Euro 314,82, R.A. Euro 110,19 e **porzione AB** (uliveto), cl.4, ha 05 are 61 e ca 81, R.D. Euro 203,11, R.A. Euro 174,09;

2) appezamento di terreno catastalmente esteso ettari quarantacinque are ventuno e centiare cinque (ha 45.21.05), e per quanto in effetti misura, confinante con altra proprietà della Promittente Venditrice da due lati e con proprietà di Fontana Maddalena, salvo altri e più attuali confini; riportato nel **Catasto Terreni** del Comune di Busetto Palizzolo al **Foglio 8** con le seguenti particelle: - **particella 12, porzione AA** (seminativo), cl.5, ha 01 are 65 e ca 00, R.D. Euro 21,30, R.A. Euro 11,93, **porzione AB** (uliveto), cl.4, are 79 e ca 00, R.D. Euro 28,56, R.A. Euro 24,48 e **porzione AC** (pascolo), cl.1, are 67 e ca 00, R.D. Euro 10,38, R.A. Euro 4,50; - **particella 15, porzione AA** (seminativo), cl.5, ha 05 are 28 e ca 00, R.D. Euro 68,17, R.A. Euro 38,18 e **porzione AB** (uliveto), cl.4, ha 01 are 74 e ca 90, R.D. Euro 63,23, R.A. Euro 54,20; - **particella 17, porzione AA** (seminativo), cl.5, ha 03 are 45 e ca 87, R.D. Euro 44,66, R.A. Euro 25,01, **porzione AB** (uliveto), cl.4, are 65 e ca 02, R.D. Euro 23,51, R.A. Euro 20,15 e **porzione AC** (pascolo), cl.1, are 04 e ca 11, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,28; - **particella 20, porzione AA** (seminativo), cl.5, are 98 e ca 98, R.D. Euro 12,78, R.A. Euro 7,16 e **porzione AB** (uliveto), cl.4, are 02 e ca 02, R.D. Euro 0,73, R.A. Euro 0,63; - **particella 21,** (seminativo), cl.5, ha 04 are 54 e ca 40, R.D. Euro 58,67, R.A. Euro 23,85; - **particella 22, porzione AA** (seminativo), cl.3, are 32 e ca 58, R.D. Euro 12,62, R.A. Euro 5,89 e **porzione AB** (pascolo arb), cl.U, are 09 e ca 82, R.D. Euro 3,30, R.A. Euro 2,54; - **particella 23,** (pascolo), cl.1, are 03 e ca 20, R.D. Euro 0,50, R.A. Euro 0,21; - **particella 25,** (seminativo), cl.5, are 17 e ca 20, R.D. Euro 2,22, R.A. Euro 1,24; - **particella 26, porzione AA** (seminativo), cl.5, ha 08 are 20 e ca 40, R.D. Euro 105,93, R.A. Euro 59,32 e **porzione AB** (uliveto), cl.4, ha 02 are 90 e

ca 00, R.D. Euro 104,84, R.A. Euro 89,86; - **particella 31, porzione AA** (seminativo), cl.5, ha 05 are 77 e ca 00, R.D. Euro 74,50, R.A. Euro 41,72, **porzione AB** (uliveto), cl.4, ha 06 are 89 e ca 55, R.D. Euro 249,29, R.A. Euro 213,67 e **porzione AC** (pascolo), cl.1, are 97 e ca 00, R.D. Euro 15,03, R.A. Euro 6,51;

3) appezzamento di terreno catastalmente esteso ettari ventisei are quarantadue e centiare zero (ha 26.42.00), e per quanto in effetti misura, confinante con strada e con altra proprietà della Promittente Venditrice da due lati, salvo altri e più attuali confini; riportato nel **Catasto Terreni** del Comune di Buseto Palizzolo al **Foglio 9** con le seguenti particelle: - **particella 2, porzione AA** (seminativo), cl.3, ha 11 are 06 e ca 00, R.D. Euro 428,40, R.A. Euro 199,92 e **porzione AB** (pascolo), cl.1, ha 04 are 11 e ca 80, R.D. Euro 63,80, R.A. Euro 27,65; - **particella 237, porzione AA** (seminativo), cl.3, ha 07 are 20 e ca 00, R.D. Euro 278,89, R.A. Euro 130,15 e **porzione AB** (pascolo), cl.1, ha 01 are 68 e ca 00, R.D. Euro 26,03, R.A. Euro 11,28; - **particella 427**, (seminativo), cl.3, ha 01 are 12 e ca 40, R.D. Euro 43,54, R.A. Euro 20,32; - **particella 429**, (seminativo), cl.3, ha 01 are 23 e ca 80, R.D. Euro 47,95, R.A. Euro 22,38;

d. i detti appezzamenti di terreno, oggetto del presente Contratto Preliminare, sono identificati in colore giallo negli estratti di mappa che, in un'unica fascicolazione, si allegano alla presente scrittura privata sotto la lettera "A", per costituirne parte integrante e sostanziale, ed appartengono alla Promittente Venditrice per la successione testamentaria in morte del rispettivo padre e marito **Fontana Vincenzo**, nato in Trapani il 23 settembre 1945 e deceduto in Erice il 17 agosto 2010 (dichiarazione di successione registrata a Trapani il giorno 11 agosto 2011 al n.1395, vol.9990) regolata dai testamenti olografi pubblicati con verbale del 26 agosto 2010 del Notaio Ugo Barresi di Trapani, registrato a Trapani il 31/08/2010 al n.2391 nonché per divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Trapani il 23 marzo 2011, repertorio n.2439/2011, trascritta a Trapani il 27/09/2011 ai nn.19141/14519 e per successivo atto di transazione divisoria del giorno 02 luglio 2014 del Notaio Francesco Di Natale di Trapani, repertorio n.20731/11780, registrato a Trapani il 28/07/2014 al n.3629 e trascritto a Trapani il 30/07/2014 ai nn.15224/11664 e nn.15225/11665.

Le Parti precisano che:

1) con riguardo alla superiore particella 113 del foglio 6, oggetto del trasferimento è la sola superficie di ettari tre are ottanta e centiare zero (ha 03.80.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di are ottantotto e centiare ottantacinque (are 88.85);

2) con riguardo alla superiore particella 116 del foglio 6,



oggetto del trasferimento è la sola superficie di ettari quattordici are zero e centiare zero (ha 14.00.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di ettari sei are ottantacinque e centiare settantacinque (ha 06.85.75);

**3)** con riguardo alla superiore particella 15 del foglio 8, oggetto del trasferimento è la sola superficie di ettari uno are cinquanta e centiare zero (ha 01.50.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di ettari cinque are cinquantadue e centiare novanta (ha 05.52.90);

**4)** con riguardo alla superiore particella 17 del foglio 8, oggetto del trasferimento è la sola superficie di are cinquantaquattro e centiare zero (are 54.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di ettari tre are sessantuno e centiare zero (ha 03.61.00);

**5)** con riguardo alla superiore particella 21 del foglio 8, oggetto del trasferimento è la sola superficie di ettari due are zero e centiare zero (ha 02.00.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di ettari due are cinquantaquattro e centiare quaranta (ha 02.54.40);

**6)** con riguardo alla superiore particella 26 del foglio 8, oggetto del trasferimento è la sola superficie di ettari sei are zero e centiare zero (ha 06.00.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di ettari cinque are dieci e centiare quaranta (ha 05.10.40);

**7)** con riguardo alla superiore particella 31 del foglio 8, oggetto del trasferimento è la sola superficie di ettari cinque are cinquanta e centiare zero (ha 05.50.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di ettari otto are tredici e centiare cinquantacinque (ha 08.13.55);

**8)** con riguardo alla superiore particella 2 del foglio 9, oggetto del trasferimento è la sola superficie di ettari sei are cinquanta e centiare zero (ha 06.50.00), intendendosi esclusa dalla promessa di vendita e dal presente contratto, la restante superficie di ettari otto are sessantasette e centiare ottanta (ha 08.67.80); il tutto come da già allegati estratti di mappa (da valere anche come elaborati grafici), in cui l'area che verrà trasferita risulta segnata in colore giallo. Le parti concordano sin d'ora che detta complessiva superficie di ettari ventidue are quattro e centiare zero (ha 22.04.00), prima della stipula del contratto definitivo e previo frazionamento a carico della Società, verrà correttamente identificata e censita nel Catasto Terreni del Comune di Busetto Palizzolo. Le Parti si danno reciprocamente atto che a seguito del frazionamento definitivo delle dette particelle la

superficie minima da trasferire sarà di ettari ventidue are quattro e centiare zero (ha.22.04.00), salva la possibilità di trasferimento di un'estensione maggiore;

e così per un'estensione complessiva del **Terreno** di ettari cinquantacinque are ottantatre e centiare zero (ha.55.83.00);

**e.** la Società ha manifestato l'interesse ad acquistare il Terreno dalla Promittente venditrice, per un'estensione complessiva di ettari cinquantacinque are ottantatre e centiare zero (ha.55.83.00);

**f.** la Promittente Venditrice è intenzionata, alle condizioni previste dal presente contratto preliminare (di seguito "**Contratto Preliminare**"), a vendere e trasferire alla Società la proprietà piena ed esclusiva del Terreno.

Tutto ciò premesso, che della presente scrittura privata costituisce parte integrante e sostanziale, i sottoscritti conengono e stipulano quanto segue.

#### **ARTICOLO UNO**

**1.1** Alle condizioni di cui al presente Contratto Preliminare, **Fontana Francesca Lucia** e **Genna Anna**, ciascuna per quote e diritti di propria spettanza e congiuntamente per l'intero, si obbligano a cedere, vendere e trasferire, alla **Società**, che, come sopra rappresentata, si obbliga ad accettare ed acquistare, la piena ed esclusiva proprietà del Terreno descritto nella superiore premessa alle condizioni meglio indicate all'*infra* articolo 4.

#### **ARTICOLO DUE**

**2.1** Il contratto definitivo di compravendita del Terreno (di seguito il "**Contratto Definitivo**") dovrà essere stipulato entro 15 (quindici) giorni lavorativi dal verificarsi, entro e non oltre il termine di mesi ventiquattro (24) decorrenti dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare ("**Data Ultima**"), dell'ultima delle seguenti condizioni (alle quali la Società potrà rinunciare, anche parzialmente, essendo le medesime poste nel suo esclusivo interesse), e precisamente: (i) ottenimento dell'Autorizzazione Unica del Parco Fotovoltaico; (ii) che i termini di impugnazione dell'Autorizzazione Unica del Parco Fotovoltaico siano decorsi senza che la stessa sia stata impugnata; (iii) assenza, alla data di stipula del Contratto Definitivo, di interventi normativi, anche preliminari, o di condizioni o circostanze generali, che incidano negativamente sulla redditività attesa del Parco Fotovoltaico o possano rendere la costruzione, gestione o lo sfruttamento del Parco Fotovoltaico economicamente non conveniente per la Società; (iv) assenza, alla data di stipula del Contratto Definitivo, di elementi o vizi che rendano il Terreno inadeguato alla costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico, o che rendano la costruzione e l'esercizio più onerosi; (v) vigenza delle dichiarazioni della Promittente Venditrice di cui al presente Contratto Preliminare e, in particolare, le dichiarazioni di cui all'art.8.1; (vi) trasmissione

alla Promissaria Acquirente entro 90 (novanta) giorni dalla firma del presente preliminare, di idonea evidenza che certifichi l'avvenuta comunicazione ai proprietari dei terreni confinanti col Terreno circa il loro diritto di potere esercitare la prelazione agraria e, anche successivamente al citato periodo di 90 (novanta) giorni, di idonea evidenza che certifichi il mancato esercizio della prelazione agraria da parte degli aventi diritto; (vii) assenza di eventuali iscrizioni, trascrizioni, gravami e diritti di terzi sul Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare ad esclusione di quanto descritto nel successivo articolo 4.3; (viii) sottoscrizione di un contratto definitivo e vincolante di finanziamento o di leasing finanziario tra la Società ed una banca o società di leasing finanziario affinché la Società possa costruire il Parco Fotovoltaico; (ix) notifica irrevocabile al costruttore a procedere con la costruzione del Parco Fotovoltaico; e (x) approvazione dell'operazione da parte dell'organo amministrativo della Società.

**2.2** La Società, al verificarsi di quanto indicato al precedente 2.1, comunicherà per iscritto alla Promittente Venditrice il giorno e l'ora della stipula, nonché il nominativo del Notaio presso cui la Promittente Venditrice dovrà recarsi per la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

**2.3** La Società, a suo insindacabile giudizio, avrà il diritto di prorogare la **Data Ultima** per periodi di tre (3) mesi ciascuno (ciascun periodo di tre (3) mesi, la "**Proroga**") a decorrere dalla scadenza della Data Ultima o dalla scadenza di ogni Proroga. Ai fini dell'esercizio del summenzionato diritto, la Società dovrà comunicare alla Promittente Venditrice, tramite lettera raccomandata A/R e prima della scadenza della Data Ultima o prima della scadenza di ogni Proroga, l'intenzione di avvalersi della Proroga. Nel caso in cui la Società eserciti il diritto di proroga, la Società verserà alla Promittente Venditrice un ulteriore corrispettivo, da pagarsi per ogni trimestre, pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero). Il corrispettivo di cui al presente articolo costituirà un ulteriore acconto del Corrispettivo pattuito ai sensi dell'art.3.1. Le Proroghe non potranno superare i dodici (12) mesi dalla scadenza della Data Ultima.

### **ARTICOLO TRE**

**3.1** I sottoscritti dichiarano che la vendita sarà effettuata a corpo, al prezzo convenuto in complessivi **euro 1.395.750,00 (unmilionetrecentonovantacinquemilasettecentocinquanta virgola zero zero)** (di seguito il "**Corrispettivo**"), dei quali, i comparenti attestano e dichiarano essere corrisposti a titolo di acconto dalla promissaria acquirente alla promittente venditrice secondo le seguenti modalità:

(i) quanto ad **euro 6.250,00 (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero)**, mediante bonifico bancario eseguito il 18/05/2021 per il tramite dell'Intesa Sanpaolo S.p.A. in favore di Fonta-

na Francesca Lucia (CRO n.0121051900E6KY); (ii) quanto ad euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta virgola zero zero) mediante bonifico bancario eseguito il 18/05/2021 per il tramite dell'Intesa Sanpaolo S.p.A. in favore di Genna Anna (CRO n.0306929208377004480502005020IT) (congiuntamente "**Primo Acconto**");

(iii) alla sottoscrizione del presente contratto la somma di **euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) ("Secondo Acconto")**, su espressa indicazione della parte promittente venditrice, mediante bonifico bancario eseguito in data odierna per il tramite dell'Intesa Sanpaolo S.p.A. in favore di Genna Anna (n.identificativo 60SEBSAEBPSYW16395565655200.2065449); (iv) quanto alla restante parte di **euro 1.365.750,00 (unmilione trecentosessantacinquemilasettecentocinquanta virgola zero zero)** saranno pagati alla stipula del Contratto Definitivo di acquisto del Terreno, qualora il medesimo sia sottoscritto entro la Data Ultima; qualora la stipula del Contratto Definitivo di acquisto del Terreno avvenga durante il periodo di Proroga, saranno detratti da tale importo i corrispettivi trimestrali versati alla Promittente Venditrice ai sensi dell'art. 2.3. Sulla parte di prezzo ad oggi non pagata, per patto espresso, non correranno interessi di sorta, neppure al tasso legale.

I sottoscritti dichiarano, per quanto occorrente, che non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente Contratto.

**3.2** La Promittente Venditrice rilascia ampia quietanza del pagamento della somma fino ad oggi ricevuta a titolo di acconto e si impegna a rilasciare quietanza scritta di ogni ulteriore pagamento. Si dà atto che la vendita sarà a corpo e non a misura, con rinuncia, della Promittente Venditrice e della Società, ad ogni revisione del prezzo pattuito.

#### **ARTICOLO QUATTRO**

**4.1** La Promittente venditrice concede alla Società sin dalla stipula del presente Contratto Preliminare - essendosi di ciò tenuto conto nella quantificazione del Corrispettivo - la facoltà di accedere liberamente al Terreno, per l'esecuzione di tutte le attività e gli studi tecnici necessari od opportuni per la progettazione del Parco Fotovoltaico (rilievi topografici, studi geotecnici ed altro).

**4.2** La Promittente Venditrice si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare fino alla stipula del Contratto Definitivo, a non compiere alcuna attività che possa risultare (i) di intralcio all'esercizio, da parte della Società, dei diritti oggetto del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo oppure (ii) in alterazioni delle caratteristiche del Terreno del presente Contratto Preliminare. È espressamente consentito alla parte Promittente Venditrice di modificare le colture permanenti o annuali insistenti sul Terreno, nonché di cedere a terzi eventuali dirit-

ti di reimpianto delle colture permanenti insistenti sul Terreno. Qualora necessario al fine di attivare eventuali procedure di estirpazione o reimpianto delle colture permanenti insistenti sulle superiori particelle 12 e 26 del foglio 8 (per una superficie di complessivi ha 01.91.85), la Promittente Venditrice potrà concedere a terzi in affitto le sopraindicate porzioni del Terreno per una durata determinata, ossia il periodo intercorrente tra la stipula del presente contratto preliminare e la firma del Contratto Definitivo, fermo restando che al momento della stipula del Contratto Definitivo la Promittente Venditrice dovrà assicurarsi che tali eventuali contratti di affitto siano cessati.

**4.3** Salvo quanto previsto dai precedenti punti 4.2 e 4.3 la Promittente Venditrice si impegna sin da ora a non sottoscrivere, sul Terreno, altro patto o contratto, in particolare con altri soggetti sviluppatori di impianti di produzione di energia da fonte solare e/o eolica, che consenta a terzi di compiere attività di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione del Parco Fotovoltaico, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti che saranno concessi alla Società con il Definitivo.

La Promittente Venditrice dichiara e la Società ne prende espressamente atto che la Promittente Venditrice ha sottoscritto con la COOLBINE S.r.l., e successivi aventi causa, un contratto preliminare in data 28 novembre 2011, cui in parte è stata data esecuzione con atto del 29 settembre 2021 del Notaio Francesco Di Natale di Trapani, repertorio n.26910/16167, trascritto a Trapani il giorno 01/10/2021 ai nn.19218/15120, ai nn.19219/15121 ed ai nn.19220/15122.

Pertanto, la Società dichiara che i detti contratti non sono lesivi dei propri interessi nell'ambito del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo.

**4.4** La Società verrà immessa nel possesso materiale e legale del fondo promesso in vendita dalla data di stipula del Contratto Definitivo e ad esclusiva cura e spese della Società.

**4.5** La Promittente Venditrice espressamente autorizza sin da ora, la Società a presentare, presso le competenti autorità, ogni e qualsiasi domanda o documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi e delle autorizzazioni necessari per potere legittimamente costruire le opere accessorie del Parco Fotovoltaico (quali ad esempio la linea elettrica) sul Terreno ed esercitarvi l'attività di produzione e vendita dell'energia elettrica prodotta dallo stesso, sottoscrivendo, su semplice richiesta della Società, ogni relativo atto e documento e conferisce, inoltre, con il presente Contratto Preliminare specifico mandato alla Società per richiedere le predette autorizzazioni e permessi presso le competenti autorità in nome e nell'interesse della Società (ai sensi degli artico-

li 1705 e 1723 codice civile).

#### **ARTICOLO CINQUE**

**5.1** Le Parti convengono sin da ora che la Società, anche in virtù dei pagamenti di cui all'art.3.1, potrà recedere liberamente dal presente Contratto Preliminare in qualsiasi momento.

**5.2** Nessun corrispettivo sarà dovuto dalla Società per il caso di recesso, oltre a quanto fosse già stato eventualmente versato a favore della Promittente Venditrice ai sensi degli artt.2.3 e 3.1 del presente Contratto Preliminare. La Promittente Venditrice rinuncia, ora per allora, a qualunque ulteriore pretesa o risarcimento, per qualsiasi titolo o ragione. L'efficacia del recesso, pertanto, decorrerà dall'invio - da parte della Promittente Venditrice - della raccomandata A/R con cui la Società manifesti la volontà di recedere.

#### **ARTICOLO SEI**

**6.1** La Promittente Venditrice presta, sin da ora, il consenso alla cessione del presente Contratto Preliminare da parte della Società ad un'altra società facente parte del medesimo gruppo a cui essa appartenga. Con la cessione di cui sopra, il cessionario assumerà tutti i diritti, impegni e obblighi di cui al presente Contratto Preliminare e nessuna garanzia verrà concessa dalla Società a favore della Promittente Venditrice per la cessione di cui sopra.

**6.2** Fermo restando quanto previsto all'articolo 6.1, le Parti non potranno cedere il presente Contratto Preliminare senza il previo consenso per iscritto, che non potrà irragionevolmente essere negato, dell'altra parte.

**6.3** Nei casi di cui agli artt.6.1 e 6.2, le Parti si obbligano reciprocamente a comunicare, entro 30 (trenta) giorni a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, eventuali cessioni del presente Contratto Preliminare.

**6.4** La Società elegge domicilio in Roma in Corso Vittorio Emanuele II n.349 ed indica la PEC xelioantaressrl@legalmail.it ; la Promittente Venditrice elegge domicilio in Trapani in Via Vespri n.10, ed indica la PEC francesca.l.fontana@pec.it .

Tutte le comunicazioni tra le parti e ciascuna di esse, avverranno per iscritto tramite raccomandata A/R o PEC.

#### **ARTICOLO SETTE**

**7.1** Il presente Contratto Preliminare sarà valido e vincolante per la Promittente Venditrice ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, che dovranno attenersi a tutte le clausole in esso contenute.

**7.2** L'invalidità o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo, che non derivi da fatto proprio di una delle Parti, non determinerà l'invalidità o la non applicabilità delle altre clausole degli stessi.

**7.3** Qualora una o più clausole del presente Contratto Preliminare o del Definitivo fossero invalide, in tutto o in parte,

le stesse saranno considerate come non facenti parte del presente atto o del Contratto Definitivo e le Parti negozieranno e concorderanno, in buona fede, una nuova clausola che rimpiazzhi la predetta, in modo che agli effetti del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo ci siano gli stessi o simili effetti economici e legali, per quanto consentito dalla legge.

#### **ARTICOLO OTTO**

**8.1** La Promittente Venditrice dichiara che il terreno oggetto della presente scrittura privata non è stato percorso dal fuoco e, pertanto, non è soggetto al vincolo di cui all'art.10 della legge 353/2000. La Promittente Venditrice dichiara, inoltre, che sul Terreno non insistono manufatti di alcun genere. La Promittente Venditrice dichiara e garantisce, altresì, di avere la titolarità piena ed assoluta della proprietà e la completa disponibilità del Terreno e che il Terreno è libero da ipoteche, livelli, enfiteusi, usi civici, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri, diritti reali parziari a terzi spettanti, prelazioni, gravami e/o diritti di terzi, salvo quanto previsto dal contratto descritto nel precedente punto 4.3.

**8.2** La Promittente Venditrice si impegna in ogni caso ad eliminare, *inter alia*, eventuali iscrizioni, trascrizioni, gravami e diritti di terzi che dovessero insistere sul Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare anteriormente alla stipula del Contratto Definitivo, essendo l'assenza di pregiudizievoli condizione essenziale per la stipula del Contratto Definitivo stesso, alla quale la Società potrà rinunciare, essendo posta nel suo esclusivo interesse.

**8.3** Viene dalla Promittente Venditrice conferito alla Società, o a terzi da quest'ultima designati in suo luogo, mandato con rappresentanza a compiere, in luogo della Promittente Venditrice medesima, gli atti necessari per dare compiuta esecuzione ed attuazione a quanto convenuto ai sensi degli artt. 1.1 e 2.2 del presente Contratto Preliminare solo ed esclusivamente nel caso in cui la Promittente Venditrice, dopo apposita diffida ad adempire, si renda inadempiente agli obblighi di cui artt. 1.1 e 2.2. Fermo restando quanto sopra, sarà facoltà della Società, quale mandataria, di concludere la vendita del Terreno oggetto del presente Contratto Preliminare anche qualora la Società tratti con sé medesima o con altre persone, e/o enti e/o società, dei quali essa sia pure procuratrice, sempre nei limiti del Terreno nell'intento di dare compiuta esecuzione ed attuazione alla vendita del Terreno alle condizioni previste dal presente Contratto Preliminare. La Promittente Venditrice dichiara sin d'ora di rinunciare alla facoltà di revocare il mandato in questione finché non siano compiuti, ad avviso della Società, tutti gli atti necessari alla vendita del Terreno nel quadro e per le finalità di cui al presente Contratto Preliminare, essendo il detto mandato

con procura conferito anche nell'interesse della Società mandataria. Ove occorrer possa, la Società o il soggetto da questa designato potranno chiamare la Promittente Venditrice a ribadire detto mandato con rappresentanza avanti a Notaio designando dalla mandataria con oneri e spese relative a carico di quest'ultima e con promessa di rato e valido con riguardo all'attività tutta che il mandatario avrà ad espletare per le finalità tutte relative al presente Contratto Preliminare.

**8.4** Quanto al tema della prelazione, le condizioni e termini concordati tra le Parti contenuti nel presente Contratto Preliminare dovranno essere trasmessi, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ed entro novanta (90) giorni naturali dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, dalla Promittente Venditrice ai confinanti e affittuari dei terreni confinanti col Terreno promesso in vendita ai fini dell'esercizio del loro eventuale diritto di prelazione nell'acquisto del Terreno stesso. La Promittente Venditrice dovrà trasmettere alla Società idonea documentazione ai fini di dimostrare il mancato esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

**8.5** La Promittente Venditrice, alla stipula del Contratto Definitivo, dovrà presentare ed allegare aggiornato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Buseto Palizzolo.

#### **ARTICOLO NOVE**

**9.1** Ciascuna delle Parti potrà risolvere il presente Contratto Preliminare in caso di mancato adempimento dell'altra parte agli obblighi di cui al presente Contratto Preliminare mediante diffida ad adempiere ai sensi dell'art.1454 codice civile entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni.

**9.2** Fermo restando quanto disposto ai sensi dell'art.9.1, la Società potrà risolvere il presente Contratto Preliminare con effetto immediato in caso di inadempimento del Promittente Venditore agli obblighi di compliance di cui all'art. 11.

**9.3** In caso di mancato adempimento della Società agli obblighi di cui al presente Contratto Preliminare ed eventuale risoluzione del Contratto Preliminare ai sensi e per gli effetti dell'art.9.1, e/o anche in seguito all'avveramento delle condizioni di cui all'art. 2.1, mancata sottoscrizione del Contratto Definitivo da parte della Società per qualsiasi ragione essa intervenga, la Promittente Venditrice avrà diritto esclusivamente a trattenere quanto fosse già stato eventualmente versato a favore della medesima ai sensi degli artt.2.3 e 3.1 del presente Contratto Preliminare rinunciando, ora per allora, la Promittente Venditrice a qualunque ulteriore pretesa o risarcimento, per qualsiasi titolo o ragione.

#### **ARTICOLO DIECI**

**10.1** Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente Contratto Preliminare o dal Contratto Definitivo sono a carico della Società.



**10.2** Ai fini della trascrizione dei diritti che saranno acquisiti con il Contratto Definitivo la Promittente Venditrice rinuncia, sin da ora, ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero del Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**10.3** Nessuna delle parti di cui al presente Contratto Preliminare sarà responsabile per danni indiretti, incidentali e consequenziali.

#### **ARTICOLO UNDICI**

**11.1** La Parte Promittente dichiara di conoscere l'impegno della Società in termini di Compliance (le cui politiche si trovano pubblicate sul sito web <https://www.x-elio.com/en/compliance-policies-and-codes/>) e, di conseguenza, la Parte Promittente dichiara di non aver mai posto in essere e si impegna a non porre in essere in futuro, nessuna azione che possa comportare una violazione da parte della stessa o della Società delle normative applicabili, in particolare, in materia di anticorruzione e sanzioni commerciali.

**11.2** Ai fini e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole inserite nel presente Contratto Preliminare sono state oggetto di specifica trattativa e sono state concordate al fine di raggiungere un risultato di equilibrata e reciproca soddisfazione.

#### **ARTICOLO DODICI**

**12.1** Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana.

**12.2** Qualsiasi controversia avente ad oggetto l'interpretazione, la validità o l'esecuzione del presente Contratto Preliminare, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Roma.

Alcamo 15 dicembre 2021

FIRMATO:

FRANCESCA LUCIA FONTANA

ANNA GENNA

GIANFRANCO RAFAEL MEMOLI

Repertorio Num.3816

Raccolta Num.2812

#### **AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno il giorno quindici del mese di dicembre (15/12/2021). In Alcamo, nel mio studio in Viale Italia n.126. Io sottoscritta dott.ssa **Claudia Ingrao**, Notaio in Alcamo, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala

#### **CERTIFICO CHE**

- **Fontana Francesca Lucia**, nata in Erice (TP) il giorno 05 dicembre 1985, residente in Trapani in Via Vespri n.10, codice fiscale FNT FNC 85T45 D423N, **Genna Anna**, nata in Trapani il 06 febbraio 1950, residente in Trapani in Via Vespri n.10, codice fiscale GNN NNA 50B46 L331E e **Memoli Gianfranco Rafael**,

nato in Baruta (Venezuela) il 31 maggio 1984, quale procuratore Speciale della "**X - ELIO ANTARES S.R.L.**", società a responsabilità limitata con socio unico costituita in Italia con sede legale in Roma Corso Vittorio Emanuele II n.349, ove è domiciliato per la carica, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno apposto, in mia presenza, le superiori firme alle ore tredici e minuti quarantadue (13.42), i calce, nei fogli intermedi e sull'allegato della superiore scrittura da me precedentemente letta, previa visione e lettura degli allegati.

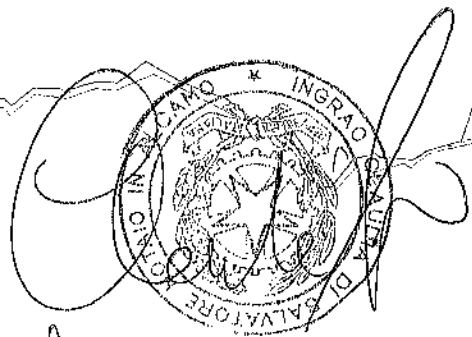
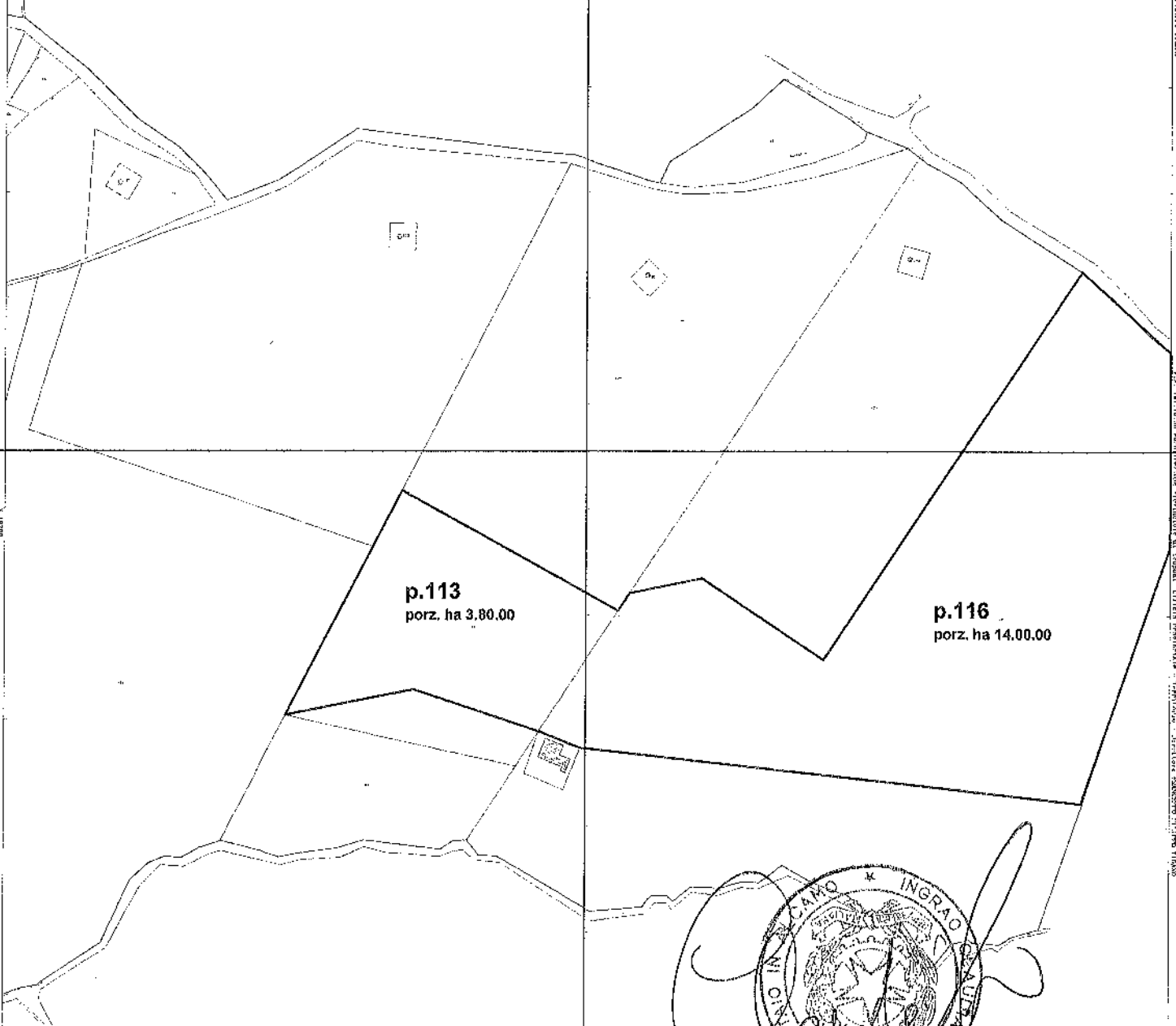
Certifico, altresì, di avere richiamato i detti **Fontana Francesca Lucia, Genna Anna e Memoli Gianfranco Rafael** sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del T.U. di cui al DPR 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

FIRMATO:

CLAUDIA INGRAO NOTAIO

"A"

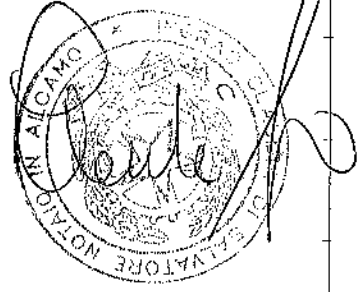
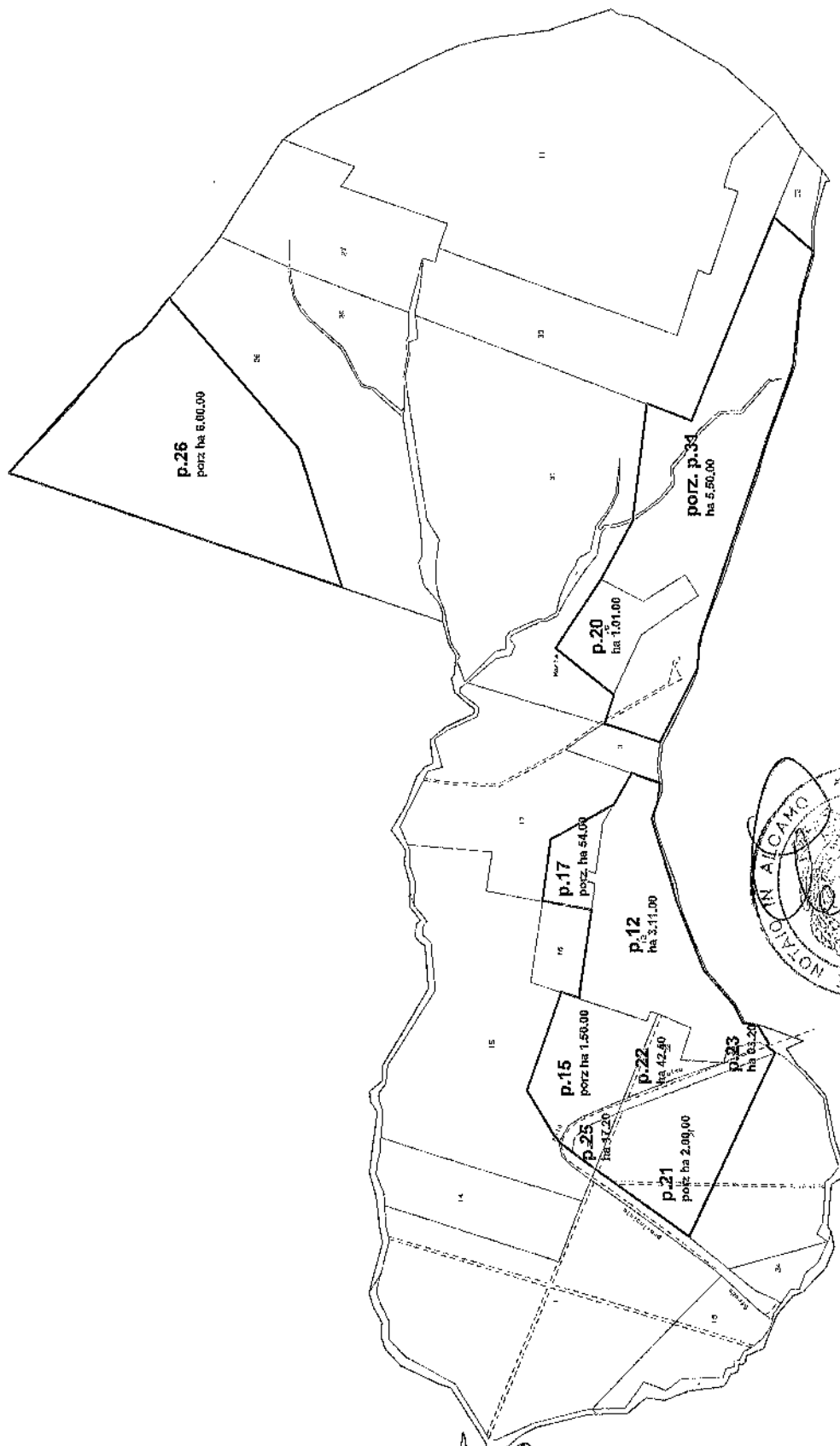
ALLEN...  
AIN. 3816 Rep.  
AIN. 2812 Racc.



*[Handwritten signatures]*

COMUNE DI BUSETO P.  
FOGLIO 6

CANTIERE DI TERRE - SERVIZIO TECNICO - PIAZZA S. GIUSEPPE 10 - 41013 BUSETO PIZZARDI (MO) - TEL. 059/451111 - FAX 059/451112



*[Handwritten signatures]*

E=1:2700

N=139600

Direzione Provinciale di Tregani - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA ANTONIETTA DI LEO



Via - Cat. - (0,90 euro)

COMUNE DI BUSETO P.  
FOGLIO 9

Comune: BUSETO PALIZZOLO  
Foglio: 9

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 1852.000 x 1104.000 metri

8-Mar-2021 17:50:31  
Real. 1333346/2021

Two handwritten signatures are present at the bottom of the page. One is a large, stylized signature, and the other is a smaller signature. There are also some faint stamps or markings near the bottom right corner.

Certifico io sottoscritta, dottoressa Claudia Ingrao, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala, con sede in Alcamo in Viale Italia n.126, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti su supporto cartaceo, con l'annesso allegato, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n.89.

Alcamo li 19 maggio 2022.

Firmato digitalmente: Claudia Ingrao Notaio