

Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica
Direzione Generale Valutazioni Ambientali
Divisione V – Procedure di Valutazioni Ambientali
VA@pec.mite.gov.it

Alla Commissione Tecnica PNRR – PNIEC
COMPNIEC@pec.mite.gov.it

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

All’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente
Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni
ambientali di competenza regionale

c.a. del Presidente
Egregio Signore
Avv. Gaetano Armao
presidente.cts.sicilia@gmail.com
gaetano.armao@regione.sicilia.it

e

del Dirigente Responsabile del
Servizio 1 “Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali”
Egregio Signore
Dott. Antonio Patella
antonio.patella@regione.sicilia.it

Oggetto: [ID 9316] PARERE C.T.S. n. 668/2023 del 22.12.2023 (assunto al prot. n. 3997 del 22/01/2024 del Servizio 1 “Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali”) relativo al progetto di un impianto eolico costituito da 16 aerogeneratori, di potenza totale pari a 96 MW e relative opere di connessione nei Comuni di Enna (EN), Gangi (PA), Villarosa (EN) e Calascibetta (EN)”. Codice procedura: 2690; Classifica: PT000 VA09505; Proponente: E-WAY 3 s.r.l. gruppo E-Way Finance S.p.A.

La scrivente società proponente E-Way 3 S.r.l. (società partecipata da E-Way Finance S.p.A., controllata da Banca del Fucino S.p.A. e parte del gruppo IGEA Banca), con riferimento al parere emarginato in oggetto,

reso da codesta Commissione istituita presso il Dipartimento Ambiente della Regione Sicilia, osserva, in merito alle considerazioni riportate in suddetto parere e sotto richiamate, quanto segue:

- **Punto 1 (Estratto Pag 12 parere CTS_668/2023)**

CONSIDERATO che il Proponente nell'elab. "Elenco Elaborati" (EO.CLB01.PD.EE) riporta, citati, due elaborati denominati rispettivamente *Piano particellare di esproprio ed asservimento grafico con opere di connessione* e *Piano particellare di esproprio ed asservimento descrittivo con opere di connessione* ma gli stessi non sono presenti sul portale del MASE.

Osserva

Il piano particellare d'esproprio grafico e descrittivo (Elaborati EO.CLB01.PD.L.05 e EO.CLB01.PD.L.06) è stato opportunamente allegato all'istanza di avvio del procedimento di VIA nell'ambito del provvedimento unico in materia ambientale ai sensi dell'art.27 del D.Lgs.152/2006. La scrivente ha richiesto, nel rispetto della normativa vigente in materia di privacy, che lo stesso non venisse pubblicato (ai sensi del D.Lgs. n.196/2023 e ss. mm. e ii).

- **Punto 2 (Estratto Pag 12 parere CTS_668/2023)**

CONSIDERATO e VALUTATO che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 L.R. 29/2015:

1. Al fine della realizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili di energia (IAFR), il proponente dimostra la disponibilità giuridica dei suoli interessati alla relativa installazione secondo le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4.

2. All'istanza di autorizzazione unica ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e successive modifiche ed integrazioni, in ordine alle aree su cui realizzare gli impianti di cui al comma 1, il proponente allega la seguente documentazione: a) titolo di proprietà ovvero di altro diritto reale di godimento desumibile dai registri immobiliari; b) atti negoziali mortis causa o inter vivos ad efficacia reale od obbligatoria, di durata coerente rispetto al periodo di esercizio dell'impianto, in regola con le norme fiscali sulla registrazione e debitamente trascritti; c) provvedimenti di concessione o assegnazione del suolo rilasciati dall'autorità competente.

3. Per le opere legate alla realizzazione degli impianti di cui al comma 1, nel caso in cui sia necessaria la richiesta di dichiarazione di pubblica utilità e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, l'istanza è altresì corredata della documentazione riportante l'estensione, i confini e i dati catastali delle aree interessate, il piano particellare, l'elenco delle ditte nonché copia delle comunicazioni ai soggetti interessati dell'avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 111 del Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e relativo avviso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

4. Dall'applicazione del presente articolo non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale."

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

CONSIDERATO e VALUTATO che sul punto di recente si è pronunciato anche il CGA con sua sentenza n. 627 del 05.10.2023 così statuendo: "nella Regione siciliana per la realizzazione degli impianti eolici è indispensabile documentare la disponibilità dei terreni ove posizionare le strutture portanti, potendosi ricorrere alle procedure espropriative solo per i suoli ove posizionare le opere connesse per renderli funzionanti (tra cui, per esempio, gli elettrodotti di collegamento).

RITENUTO che nella fattispecie che ci occupa difetta di eventuale dichiarazione di pubblica utilità e inoltre non consente la riconduzione della eventuale procedura espropriativa alle sole parti al servizio del funzionamento della struttura principale nonché della disponibilità giuridica per le restanti aree interessate dal progetto.

Osserva

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

Ad ogni buon conto, si informa che il deposito degli atti e documenti succitati, (**Allegato A**) è stato eseguito a beneficio di "REGIONE SICILIA - Assessorato dell'energia e dei servizi di pubblica utilità - Dipartimento Regionale dell'energia" nell'ambito della procedura di rilascio A.U., avviata con istanza trasmessa in data 23/12/2022 ed assunta al protocollo informatico Dipartimentale al prot n. 235 del 4/01/2023. La documentazione in parola contiene di tutti gli elementi di dettaglio relativi all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e pubblica utilità (estensione, confini e atti catastali, piano particellare, elenco ditte etc..) così come indicato anche nei punti sopra indicati.

Si precisa altresì, con riferimento alle aree interessate dall'Impianto (i.e. Aerogeneratori e opere accessorie, etc.), che la società proponente ai sensi dell'art.2 della L.R. N.29/2015 ha dimostrato – documentalmente, depositando ab origine in uno con l'istanza introduttiva della distinta procedura regionale di AU, avviata con istanza trasmessa in data 23/12/2022 ed assunta al protocollo informatico Dipartimentale al prot n. 235 del 4/01/2023, i contratti preliminari di acquisizione dei diritti sulle aree in forma notarile, registrati e trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari - la disponibilità giuridica dei suoli interessati dagli aerogeneratori e da tutte le opere accessorie d'impianto (**Allegato B**).

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

- **Punto 3 (Pag.13 parere CTS_668/2023)**

VALUTATO che buona parte dell’impianto verrà realizzato in aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923.

Osserva

Il vincolo idrogeologico ai sensi del RD.n.3267/23 interessa parte delle aree d’impianto come indicato diffusamente negli elaborati progettuali grafici e descrittivi. Si precisa tuttavia che lo stesso non rappresenta un vincolo ostativo alla realizzazione dell’impianto in oggetto, inoltre la scrivente precisa che con istanza di avvio del procedimento di VIA, acquisita al prot. MiTE-163000 del 23/12/2022 e perfezionata in ultimo con nota acquisita al prot. MASE-103619 del 26/06/2023, ha richiesto il rilascio di ulteriori autorizzazioni ambientali tra le quali “Autorizzazione riguardante il vincolo idrogeologico di cui al Regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e al Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616 al Comando del corpo forestale della Regione Siciliana (comando.corpo.forestale@certmail.regione.sicilia.it).

- **Punto 4 (Pag. 13 parere CTS_668/2023)**

VALUTATO che il Proponente ha redatto il *Piano preliminare di utilizzo terre e rocce da scavo (EO.CLB01.PD.A.03)* con volumetrie di scavo pari a 1.564.532 mc. che lo stesso non risulta conforme al DPR 120/2017 in quanto non vengono riportati i punti di campionamento, il numero delle indagini totali, computo metrico delle volumetrie previste, piano di riutilizzo in sito e volumetrie da destinare ai centri di recupero. Che lo stesso piano non risulta ad oggi approvato da ARPA Sicilia.

Osserva

Nella relazione EO.CLB01.PD.A.03 che restituisce un *piano preliminare di utilizzo delle terre e rocce da scavo* sono indicate le modalità di campionamento in coerenza al DPR n.120/2017.

Tuttavia, al fine di fornire una più chiara ed esaustiva visione dei punti di campionamento rispetto al progetto in oggetto, si allega alla presente l’elaborato EO.CLB01.PD.A03.1 (**Allegato C**) con indicazione dei punti previsti per il campionamento .

Come indicato e precisato nella relazione EO.CLB01.PD A.03, laddove possibile, in fase di esecuzione dei lavori, la società si impegna a ridurre o ad evitare il materiale da conferire a discarica impiegandoli nei lavori di ripristino. Per escludere i terreni di risulta dagli scavi dall’ambito di applicazione della normativa sui rifiuti pertanto, il proponente o l’esecutore provvederà ad effettuare il campionamento con le modalità descritte, dei terreni nell’area interessata dai lavori al fine di accertarne l’eventuale non contaminazione ai fini dell’utilizzo allo stato naturale.

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

- **Punto 5 (Pag 13 parere CTS_668/2023)**

VALUTATO che il Proponente ha redatto il *Piano di Dismissione (Elab. EO.CLB01.PD.A.05)* con allegato *Computo metrico estimativo* ma che gli stessi non riportano il progetto di ripristino ambientale a verde delle aree interessate dal posizionamento degli impianti post dismissione.

Osserva:

Nell'elaborato EO.CLB01.PD.A05 è indicato il ripristino delle aree a verde previsto a fine vita utile dell'impianto, nel computo di dismissione allegato a suddetta relazione sono indicate le voci di costo relative al ripristino del sito alle condizioni ante operam. Qualora siano prescritti ulteriori interventi in fase autorizzativa, la scrivente applicherà quanto indicato dagli enti preposti.

- **Punto 6 (Pag 13 parere CTS_668/2023)**

VALUTATO che i generatori WTG 14, WTG 15, WTG 16 verranno realizzati in prossimità del centro abitato di Villapriolo (fraz. di Villarosa) con possibili effetti negativi sulla componente Paesaggio e Impatto acustico.

Osserva:

Si precisa che negli elaborati di progetto riportati nella Sezione RP e in particolare nell'elaborato EO.CLB01.PD.RP.01 (Relazione paesaggistica) e negli elaborati EO.CLB01.PD.RP.05.1_3 (Analisi percettiva dell'impianto: mappa intervisibilità impianto di progetto e foto-inserimenti) sono stati opportunamente valutati, con l'ausilio di specifiche foto-simulazioni i potenziali impatti visivi rispetto alla componente paesaggistica. In particolare, si rimanda al Capitolo 7 della relazione EO.CLB01.PD.RP.01 per tutti i criteri ed accorgimenti tecnici adottati per il corretto inserimento delle opere nel paesaggio.

In merito all'impatto acustico riportato nell'elaborato EO.CLB01.PD.IA.SIA.01 (Valutazione previsionale d'impatto acustico), si evidenzia come le analisi svolte in merito al potenziale impatto sulla componente acustica determinato dalla realizzazione ed esercizio dell'impianto, hanno documentato la piena compatibilità dell'intervento rispetto alle emissioni acustiche.

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

- **Punto 7-8 (Pag 13 parere CTS_668/2023)**

VALUTATO che gli impianti verranno realizzati in una area vasta caratterizzata dalla presenza di Siti Natura 2000 (ITA020040 ZSC Monte Zimmara (Gangi) a circa 6 km; ITA050002 ZSC Torrente Vaccarizzo a circa 3 km; ITA060004 ZSC Monte Altesina a circa 4 km; ITA060009 ZSC Bosco di Sperlinga, Alto Salso a circa 6 km; ITA060013 ZSC Serre di Monte Cannarella a circa 7km), Lago di Villarosa, e che nella *Valutazione di Incidenza – Screening di incidenza* (Elab. EO.CLB01.PD.SIN.SIA.01) vengono riportati possibili impatti con la componente avifauna, proponendo, a tal proposito, uno *specifico monitoraggio* ;

VALUTATO che l'impianto verrà realizzato in una vasta area di 20 km che comprende, come riportato nel SIA, n. 35 impianti eolici esistenti, n. 19 impianti eolici in iter autorizzativo, n. 4 impianti FV esistenti e n. 9 impianti in iter autorizzativo. Che l'analisi condotta necessita di approfondimenti in merito alle componenti Paesaggio, Fauna, Suolo, Ambiente Idrico, Atmosfera.

VALUTATO che sia nel SIA che nella *Valutazione di Incidenza – Screening di incidenza*, il Proponente non prevede interventi di mitigazione sulla componente Fauna (Avifauna, Chiroterofauna), nonché interventi a verde per la mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Lo studio d'impatto ambientale (cfr. elaborati EO.CLB01.PD.SIA01-03), la Relazione di Valutazione d'incidenza (EO.CLB01.PD.SIN.SIA.01) e la relazione paesaggistica (EO.CLB01.PD.RP.01) contemplano in modo dettagliato gli impatti derivanti dal progetto e gli effetti cumulativi , rispetto alle componenti del Paesaggio , Fauna , Suolo, Ambiente idrico ed Atmosfera.

In merito agli interventi di mitigazione previsti per la componente Fauna, si precisa che al paragrafo 6.3 della Relazione Floro-Faunistica (EO.CLB01.PD.SIN.SIA.02) è fatto esplicito riferimento agli stessi.

- **Punto 9-10 (Pag. 14 parere CTS_668/2023)**

VALUTATO che il *Piano di Monitoraggio* (elab. EO.CLB01.PD.SIA.03) risulta carente in merito alle metodologie descritte in quanto non adottano l'approccio BACI (Before After Control Impact) per il monitoraggio dell'avifauna e della chiroterofauna e che lo stesso piano non risulta ad oggi approvato da ARPA Sicilia.

VALUTATO che il Proponente nella documentazione progettuale non ha previsto interventi di mitigazione Cabine/stazioni di progetto.

In riferimento ai criteri adottati per i piani di monitoraggio si precisa che al paragrafo 10 della relazione EO.CLB01.PD.SIN.SIA.02 Relazione Floro Faunistica ed Allegati è esplicitamente richiamato l'approccio BACI (before after control impact) indicato nel parere. Gli interventi di mitigazione previsti per stazioni e cabine di progetto, sono indicati al paragrafo 7.3 della relazione paesaggistica EO.CLB01.PD.RP.01 richiamata anche nella relazione di SIA.

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

Alla luce di tutto quanto sopra osservato, si chiede pertanto All'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente - Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale di voler riconsiderare le valutazioni e le risultanze del parere indicato in oggetto alla presente e in subordine, nel caso di mancata integrazione/modifica del parere in questione avente esito generale positivo da parte dell'Ente, si chiede a codesta Commissione Tecnica di Verifica dell'Impatto Ambientale - VIA VAS ,di voler tener conto delle su estese osservazioni ai fini delle proprie autonome e discrezionali valutazioni ai fini del positivo rilascio del provvedimento VIA oggetto della presente procedura.

Nel ringraziare sin d'ora per la disponibilità, l'occasione ci è gradita per porgere,

Distinti saluti

E-Way 3 S.r.l.
Domenico Cerruti – A.U.

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

ALLEGATO A

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

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

Con la presente dichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 46 DPR 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle conseguenze, responsabilità e delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del citato DPR per false attestazioni e dichiarazioni mendaci, il sottoscritto CERRUTI DOMENICO (nato a Salerno (SA) il 20/06/1965 e domiciliato presso la sede legale in Via Provinciale 5 Albanella (SA), - C.F.: CRRDNC65H20H703W), in qualità di amministratore unico della società E-Way 3 S.r.l. con sede in Roma alla Piazza di San Lorenzo in Lucina, n. 4, P. IVA/C.F.: 16647721006, con riferimento al progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto eolico costituito da 16 aerogeneratori, di potenza totale pari a 96 MW e relative opere di connessione nei Comuni di Enna (EN), Gangi (PA), Villarosa (EN) e Calascibetta (EN)". Codice procedura: 2690; Classifica: PT000 VA09505; Proponente: E-WAY 3 s.r.l.

PREMESSO CHE

- ai sensi dell'articolo 12 d.lgs. 387/2003 le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del comma 3, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
- ai sensi dell'articolo 13.1 lettera d) del DM 10/09/2010, per la costruzione e l'esercizio del progetto di cui sopra, è possibile ricorrere alla procedura di esproprio a seguito della richiesta di dichiarazione di pubblica utilità dei lavori e delle opere e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

CHIEDE

Che con il rilascio dell'Autorizzazione Unica

- sia dichiarata la pubblica utilità dell'impianto e/o delle opere connesse oggetto dell'istanza e venga apposto il vincolo preordinato all'esproprio, secondo quanto previsto nei documenti allegati all'istanza, tra cui, il piano particellare di esproprio (composto dall'elenco delle particelle per le quali è richiesta la pubblica utilità, con indicazioni precise in ordine all'individuazione dei soggetti proprietari dei fondi indicando; nome, cognome, indirizzo completo e codice fiscale, la superficie catastale e la superficie da asservire o espropriare e dall'elaborato grafico indicante la superficie catastale totale e la superficie da asservire o espropriare di ognuna delle particelle oggetto di richiesta di pubblica utilità, comprensivo di estratto mappa con evidenziate graficamente le aree coinvolte), il preventivo per la connessione (STMG) redatto dal gestore della rete elettrica nazionale accettato esplicitamente dall'istante e i relativi

elaborati ad esso allegati necessari al rilascio dell'autorizzazione degli impianti di rete per la connessione predisposti dal gestore di rete, conformi alle norme urbanistiche e ai vincoli eventualmente presenti.

Si dichiara sin d'ora la disponibilità a ogni integrazione e/o chiarimento circa le informazioni di cui alla presente dichiarazione e alla documentazione in questa richiamata.

E-Way 3 S.r.l.
Domenico Cerruti – A.U.

E-WAY 3 S.R.L.
P.zza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 - Roma
C.F. P.Iva 1664721006
PEC: e-way3srl@legalmail.it

E-WAY 3 s.r.l.
Gruppo E-Way Finance S.p.A

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

ALLEGATO B

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561



Giulia Messina Vitrano
NOTAIO

**CONTRATTO PRELIMINARE
PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Tra i sottoscritti

- Calabrese Ernesto nato a Palermo il 4 aprile 1952 residente a Favignana via Costiera di Mezzogiorno n. 70, nella qualità di procuratore speciale di

- **CALABRESE ALESSANDRO** nato a Palermo (PA) il 5 maggio 1982, ed ivi residente alla via Messina, n. 7/D, codice fiscale CLB LSN 82E05 G273Q, giusta procura speciale autenticata in data 11 novembre 2021 da Rocio Maestre Cavanaugh notaio in Barcellona (Spagna);

- **CALABRESE ANDREA** nato a Palermo (PA) il 29 marzo 1980 e residente a Gravina di Catania alla via Gramsci n. 52 codice fiscale CLB NDR 80C29 G273V

- **CALABRESE ELENA** nata a Palermo (PA) il 22 gennaio 1951 e residente in Calascibetta alla c/da Pezzenti via SS 290 snc, codice fiscale CLB LNE 51A62 G273Y

di seguito, il "**Proprietario**";

da una parte e dall'altra

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

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

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

e, congiuntamente al Proprietario, le "**Parti**").

Premesso che

- la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;

- la Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Calascibetta (di seguito denominato anche l'"**Impianto**");

- per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la "**VIA**") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n.

Registrato presso
l'Agenzia delle Entrate
Ufficio di
Palermo 2

il 26 aprile 2022

al n. 13977

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

il 27 aprile 2022

ai nn.2889/2511

387/2003 (di seguito l' "**Autorizzazione Unica**");

- il "Proprietario" è titolare del diritto di proprietà, (Calabrese Alessandro ed Andrea in ragione di 1/4 ciascuno e Calabrese Elena in ragione di 1/2) degli appezzamenti di terreni siti nel Comune di **Calascibetta** distinti al catasto terreni del suddetto comune al

- **Foglio 10 Particella 30** porzione AA seminativo di 2[^], Ha. 5.72.10 RDE 251,15 RAE 59,09 e porzione AB pascolo arb U, Ha. 42.15.75 RDE 870,90 RAE 217,73

- **Foglio 10 Particella 68** porzione AA seminativo di 4[^], Ha. 32.51.17 RDE 419,77 RAE 151,12 e porzione AB pascolo arb U, Ha. 11.99.43 RDE 247,78 RAE 61,95

- **Foglio 14 Particella 1** porzione AA seminativo di 3[^], Ha. 10.93.30 RDE 338,79 RAE 101,64 e porzione AB pascolo arb U, Ha. 3.90.00 RDE 80,57 RAE 20,14

(di seguito denominato il "**Terreno**"), come meglio identificato negli estratti di mappa che si allegano al presente Accordo sotto le **lettere "A" e "B"**;

- il Terreno è pervenuto al "Proprietario" in forza di giusti e legali titoli che il Proprietario esibirà a richiesta del Promissario Beneficiario, (di seguito, gli "Atti di Provenienza");

- il Promissario Beneficiario, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni come meglio specificate all'art. 3 del Contratto, intende acquisire la titolarità del diritto di superficie e dei Diritti di servitù sul "Terreno", ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 e seg. del codice civile, al fine di costruire, esercire e mantenere sul Terreno uno o più impianti Eolici.

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

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l' "**Accordo**").

1.2 Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipulazione del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per

gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipulazione del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "**Diritto di Superficie**"). Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di **30 (trenta) anni** a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 (dieci) anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede dalle Parti.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "**Rete Elettrica**"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto).

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotto, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine Notarili/CDU**"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di

procedere con la richiesta

(1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "**Relazione Notarile**") e

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

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 9, in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/ il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU.

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Proprietario possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Articolo 3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(i) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, dei permessi, dei pareri e dei nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'appro-

vazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(ii) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(iii) le condizioni/prescrizioni/limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(iv) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Impianto;

(v) l'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(Vi) l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) l'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) il mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art. 6;

(VIV) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il suddetto Termine.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 (ventiquattro) mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Articolo 4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal verificarsi ovvero alla rinuncia di

una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, (di seguito, il "**Termine**").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipulazione di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 (dieci) giorni rispetto alla data della stipulazione (di seguito, il "**Contratto Definitivo**").

Qualora il Proprietario non dovesse dar seguito all'impegno di cui al precedente punto entro le tempistiche stabilite, si impegna a riconoscere al Promissario Beneficiario un importo a titolo di penale pari ad € 2.000,00 (duemila/00) ad aerogeneratore per ogni mese di ritardo, salvo il risarcimento di un danno ulteriore.

Articolo 5 - Corrispettivi e Pagamenti

L'Impianto eolico sarà costituito da **n. 6 (sei) aerogeneratori** insistenti su le particelle di cui alla premessa, del quale spetterà a ciascuno dei promittenti un corrispettivo, proporzionale alle loro quote proprietarie, per ogni anno e per ogni aerogeneratore che verrà effettivamente autorizzato/installato in conformità alle verifiche tecniche ed amministrative, alla normativa vigente in materia e SMI e all'Autorizzazione Unica definitiva.

Le parti concordano che il suddetto corrispettivo per il Diritto di Superficie e dei diritti di Servitù sui Terreni effettivamente utilizzati, e di ogni e qualsiasi altro diritto costituito ai sensi del presente Contratto e del Contratto Definitivo è sin da ora convenuto nell'importo di euro 2.000 (duemila) a Megawatt per ogni anno (di seguito il "Corrispettivo annuale"), e comunque con un minimo di Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) per ogni anno e per ogni aerogeneratore che verrà effettivamente autorizzato/installato in conformità al progetto, alle verifiche tecniche ed amministrative e alla normativa vigente in materia e SMI, da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi entro il 31 gennaio di ciascun anno, con accredito mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società alla data di stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo Annuale è stato determinato sulla base della configurazione progettuale attuale e, pertanto, potrà essere modificato tenuto conto del progetto definitivo risultante dalle Autorizzazioni.

Il suddetto "corrispettivo annuale" sarà corrisposto come segue:

alla sottoscrizione del presente Accordo sarà corrisposto un importo a titolo di caparra complessivo pari ad **Euro 3.000,00**

(tremila virgola zero zero);

a seguito della Stipula del Contratto Definitivo e, all'ottenimento della cantierabilità dell'impianto verranno versate 30 (trenta) rate annuali, di importo pari ad Euro 8.000,00 (Euro ottomila/00), ad Aerogeneratore effettivamente installato/autorizzato, di cui spetterà il corrispettivo secondo quota ai proprietari, da versare entro il 31 gennaio di ogni anno in mediante bonifico su IBAN indicato dal proprietario in seno al contratto definitivo.

La caparra per il presente atto di cui alla suddetta lettera a) pari ad **€ 3000,00 (tremila virgola zero zero)** sarà versata, in proporzione alle loro quote proprietarie, entro tre giorni lavorativi dalla sottoscrizione della parte Proprietaria a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IT66 B032 9601 6010 0006 6920923 intestato a Calabrese Elena Maria;

IT 84 I030 3204 6020 1000 0001580 intestato a Calabrese Andrea e

IT87 A030 3204 6020 1000 0001047 intestato a Calabrese Alessandro.

La parte Proprietaria rinuncerà, alla Data di Stipula, all'iscrizione dell'ipoteca legale e rilascerà quietanza delle somme ricevute.

L'importo versato ai sensi della precedente lettera a) sarà detratto dal primo rateo annuale.

Il compenso di cui sopra è omnicomprensivo in considerazione del fatto che a seguito della realizzazione dell'Impianto il Terreno potrebbe subire un danno emergente e, fermo restando che detto eventuale danno emergente è ricompreso nel compenso pattuito. Le parti convengono, altresì, che la singola rata annuale, che la parte Promissario Beneficiario corrisponderà alla parte Proprietaria, a decorrere dal primo anno, verrà rivalutata nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (POI) per la svalutazione monetaria intercorsa dalla data dell'atto definitivo di cessione del diritto di superficie alla data di pagamento di ogni singola rata.

Resta inteso che il Proprietario non avrà diritto ad ulteriori compensi o indennità di sorta in pendenza delle condizioni sospensive di cui all'art. 6. Le Parti dichiarano altresì che tale somma viene espressamente considerata congrua. Resta altresì inteso tra le parti che la possibile installazione di un anemometro, temporaneo o permanente, sarà pagata d parte con compenso annuo indicizzato secondo ulteriore accordo bilaterale, con spese tecniche, costruttive e di eventuale dismissione a totale carico di parte Promissario Beneficiario.

Al momento della stipula del contratto definitivo di diritto di superficie, il Proprietario, previo espressa richiesta scritta al Promissario Beneficiario (parte Promissario Beneficiario o subentrante, avrà facoltà di chiedere ed ottenere la

corresponsione di un corrispettivo attualizzato in unica soluzione da pagare al momento della stipula dell'atto definitivo sulla base del 40% (quaranta per cento) dell'ammontare totale trentennale. Tale corrispettivo sarà precisato comunque mediante accordo bilaterale tra le parti, prima della stipula dell'atto definitivo.

Articolo 6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

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

6.3 Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 100,00 (Euro cento//00) per ettaro, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Articolo 7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente "Accordo"

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, leg-

ge 47/1985. A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento al Terreno, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.5 Il Proprietario inoltre (i) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e (ii) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

7.6 Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca

l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo.

In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna:

a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno; (ii) alterare il livello della superficie del Terreno; (iii) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno, a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

a non costituire sul terreno ulteriori diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 me-

si al ripristino dello stato del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso. Resta inteso che, qualora il suddetto ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno di proprietà del Proprietario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore della Ente competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino del Terreno e, su richiesta, fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Articolo 9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno.

Articolo 10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificassero eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 6 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

Articolo 11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 10.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i sessanta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro sei mesi dallo spirare del termine di sessanta giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro trenta giorni lavorativi successivi, davanti ad un notaio individuato dalla Società; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

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

Articolo 12 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Articolo 13 - Comunicazioni

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

indirizzi:

- **la Società: E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sede legale in Roma alla via Po n. 23, **pec: e-wayfinance@legalmail.it**;

Proprietario: Via Messina, n. 7/D Calabrese Alessandro e Andrea,

alla contrada Pezzenti via SS 290, snc Calabrese Elena, pec: ernesto.calabrese52@pec.it

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

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

Articolo 14 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, alla stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Articolo 15 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Articolo 16 - Formazione dell'accordo

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

Articolo 17 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

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

Palermo primo marzo 2022

F.to: Ernesto Calabrese; Elena Calabrese; Andrea Calabrese;

Palermo 14 aprile 2022

F.to: Simone Ferrara

Repertorio n. 3120

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno uno del mese di marzo

In Palermo, via Carducci n. 2

Io sottoscritto Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

certifico che

- Calabrese Ernesto nato a Palermo il 4 aprile 1952 residente a Favignana via Costiera di Mezzogiorno n. 70, quale procuratore speciale di:

- **CALABRESE ALESSANDRO** nato a Palermo (PA) il 5 maggio 1982, ed ivi residente alla via Messina, n. 7/D, codice fiscale CLB LSN 82E05 G273Q, giusta procura speciale autenticata in data 11 novembre 2021 da Rocio Maestre Cavana notaio in Barcellona (Spagna)

- **CALABRESE ANDREA** nato a Palermo (PA) il 29 marzo 1980 e residente a Gravina di Catania via Gramsci n. 52 codice fiscale CLB NDR 80C29 G273V

- **CALABRESE ELENA** nata a Palermo (PA) il 22 gennaio 1951 e residente in Calascibetta alla c/da Pezzenti via SS 290 snc, codice fiscale CLB LNE 51A62 G273Y, della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza, alle ore le loro firme in calce ed a margine della scrittura che precede e dei relativi allegati.

F.to: Giulia Messina Vitrano notaio.

Repertorio n. 3150

Raccolta n. 2410

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno quattordici del mese di **aprile**

In Palermo, via G. Carducci n. 2,

Io sottoscritta dott.ssa giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese

c e r t i f i c o

che, l'avv Simone Ferrara nato a Salerno il 24 marzo 1983 quale procuratore speciale di:

E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, piazza san Lorenzo in Lucina n. 4, società costituita in Italia e di diritto italiano, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 15773121007 cui corrisponde il codice fiscale REA RM-1613017,

giusta procura speciale del 23 novembre 2021 notaio Paolo

Martino di Roma rep. 8408 registrata a Roma il 26 novembre 2021 al n. 39419

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha/nno apposto in mia presenza la propria firma **in calce ed a margine della scrittura che precede** previa lettura da me datane alla parte.

F.to: Giulia Messina Vitrano notaio.



STUDIO NOTARILE
RICOLO - BONOMO
PUGLISI - DI VITALE
CIMINO - FONTANA
NOTAI ASSOCIATI

**Contratto preliminare per la costituzione del diritto di
superficie**

Tra i sottoscritti:

sig. **Lo Porto Giuseppe**, nato in Alimena (PA) il 19 luglio 1966, residente in Alimena via Catania n.45, C.F.LPRGPP66L19A202E, (di seguito, il "Proprietario");

la società "**E-Way 3 Società a responsabilità limitata**".con sede legale in Roma Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato ed esistente, codice fiscale, P.Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Roma 16647721006 ed iscritta al R.E.A. con il numero n. RM - 1667691, PEC: eway3srl@legalmail.it, in persona del sig. Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRRSMN83C24H703A, domiciliato ai fini di quanto appresso presso la sede della suddetta Società, munito dei necessari poteri di firma in forza di procura speciale ricevuta dal notaio Paolo Martino da Roma in data 28 aprile 2022, rep.8989, registrata a Roma 2 il 2 maggio 2022 al n.14723, che trovasi allegata sub A alla scrittura privata autenticata ai rogiti del notaio Alessandro Fontana di Petralia Sottana in data 9 novembre 2022, rep. 569 (di seguito, la "Società" "Promissario Beneficiario" e, congiuntamente al Proprietario, le "Parti").

Premesso che

- la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;

- la Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Villarosa (EN) (di seguito denominato anche l'"Impianto");

- per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la "VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n. 387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");

- il Proprietario è titolare del diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di Villarosa (EN), ricadente, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale di Zona, (di seguito denominato il "Terreno"), come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera **A**), catastalmente individuato al foglio di mappa 5 del Comune di Villarosa (EN):

particelle 21, porz.AA, sem.3, ha 14.93.78, r.d.501,46, r.a.138,87, porz.AB, pascolo 1, are 81.04, r.d.10,46, r.a.2,93;

Piazza Francesco Crispi n. 1 - 90139 Palermo (PA)
Viale della Libertà n.86 - 90143 Palermo
Corso Italia n. 134 - 90044 Carini (PA)
Via P.pe Amedeo n. 56 - 90047 Partinico (PA)
Via Pietro Novelli n.47 - 90046 Monreale (PA)
Via Roma n. 21 - 90027 Petralia Sottana (PA)
Via Lo Pinto n. 86 - 90035 Marineo (PA)

Registrato presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio
di Palermo

il 02/12/2022
al n. 40399/1T

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

il 2 dicembre 2022

ai nn.8601/7530

particella 39, porz.AA, seminativo3, ha 4.57.02, r.d.153,42, r.a.42,49, porz.AB, pascolo 1, ha 1.17.00, r.d.15,11, r.a.4,23;

- la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

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

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l' "Accordo").

1.2. Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipulazione del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipulazione del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie") per un'area concessa in diritto di superficie pari a mq. 6.000,00, così come specificata nell'allegata planimetria, sotto la lettera A) inerente lo spazio di costruzione di ciascun aerogeneratore e relativa piazzuola di servizio adiacente ad esso, compresa la strada di accesso, oltre alla superficie di servitù per lo sbraccio delle pale eoliche, di cui appresso, necessarie all'impianto. Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficiaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di 30 anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di

prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede dalle Parti.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto).

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotta, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che sarà allegata al contratto definitivo, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Proprietario si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del

Proprietario le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 9 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/ il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU.

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 5 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Proprietario possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Articolo 3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(i) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, dei permessi, dei pareri e dei nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(ii) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(iii) le condizioni/prescrizioni/limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(iv) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione

all'Impianto;

(V) l'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(VI) l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) l'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) il mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art. 7;

(IX) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine 24 mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Articolo 4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive. (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipulazione di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 giorni rispetto alla data della stipulazione (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Articolo 5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1. Le Parti concordano il corrispettivo annuale per il Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato una somma pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) per MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore, con un importo annuo garantito pari ad €. 10.000,00 (diecimila/00) per aerogeneratore (di seguito, il "Corrispettivo Annuale"), da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi massimo entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del definitivo e così a proseguire per ciascun anno, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo Annuale è stato determinato sulla base della configurazione progettuale attuale e, pertanto, potrà essere modificato tenuto conto del progetto definitivo risultante dalle Autorizzazioni.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le parti concordano, altresì, che alla sottoscrizione del contratto definitivo verranno corrisposti anticipatamente n°3 (tre) ratei annuali, ciascuno dell'importo indicato, di cui uno da imputarsi a saldo anticipato del primo rateo annuale, i restanti due ratei sono imputati agli ultimi due ratei annuali finali, della durata del contratto.

Le parti concordano che la Società verserà al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) a turbina (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 38,45,46,76 del DPR 28.12.2000 n. 445 e con riferimento alla normativa introdotta con d.l. n. 223 del 2006 convertito con legge n. 248 del 2006, i sottoscrittori, consapevoli della valenza giuridica delle dichiarazioni rese e sulle conseguenze e le sanzioni derivanti dalle dichiarazioni false o non più rispondenti a verità, dichiarano:

1) di versare a la somma di euro 2.000,00 (duemila/00) mediante assegno circolare, non trasferibile, n.003052163312, emesso da Banca Del Fucino di Roma, all'Ordine del signor Lo Porto Giuseppe, le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, la somma versata a titolo di caparra sarà imputata e decurtata del Corrispettivo della

prima rata annuale;

2) e che non si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione della presente scrittura.

Articolo 6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

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

6.3 Decorso il termine di 35 mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) a turbina, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Articolo 7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo e dichiara di averla ricevuta giusto atto di compravendita in notar Maria Maddalena Brucato da Gangi del 21 dicembre 1988, rep.n.10837 raccolta n.1974, debitamente registrato e trascritto ad Enna il 20 gennaio 1989 ai nn.546/497.

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di

destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985. A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento al Terreno, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario dichiara che sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre (i) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e (ii) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Articolo 8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione,

ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo.

In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna:

- a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno; (ii) alterare il livello della superficie del Terreno; (iii) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

- nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno, a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

- a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società

avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno di proprietà del Proprietario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore dell'Ente Competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino del Terreno e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Articolo 9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale

del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno.

Articolo 10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 7 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

Articolo 11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e

condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i sessanta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro sei mesi dallo spirare del termine di sessanta giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro trenta giorni lavorativi successivi, davanti ad un notaio individuato dalla Società; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

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

Articolo 12) Frutti

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

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 8.000,00 (ottomila/00).

Articolo 13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Articolo 14 - Comunicazioni

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

- la Società: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata e-way3srl@legalmail.it;
- Proprietario: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata [●].

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

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

Articolo 15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, alla stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Articolo 16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo

stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Articolo 17 - Formazione dell'accordo

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

Articolo 18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

17.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro del luogo in cui è ubicato l'immobile, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Elenco Allegati:

All. B - Planimetria;

(il Proprietario)

Lo Porto Giuseppe

(per la Società - il legale rappresentante)

F.to Simone Ferrara

N. 570 di Repertorio N. 427 di Raccolta

Autentica di Firme

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Io sottoscritto Dott. **Alessandro Fontana**, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n.21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico:

che i sotto designati richiedenti, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le superiori proprie firme in calce all'atto suesteso ed in margine ai fogli intermedi ed in quanto allegato:

sig. **Lo Porto Giuseppe**, nato in Alimena (PA) il 19 luglio 1966, residente in Alimena via Catania n.45, C.F.LPRGPP66L19A202E, in possesso di carta d'identità n.CA40362EM rilasciata dal Ministero dell'Interno il 4 luglio 2018;

Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRRSMN83C24H703A, in possesso di passaporto n. YB35498154 rilasciato dal Ministero Degli Affari Esteri il 5 luglio 2018.





La scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti,

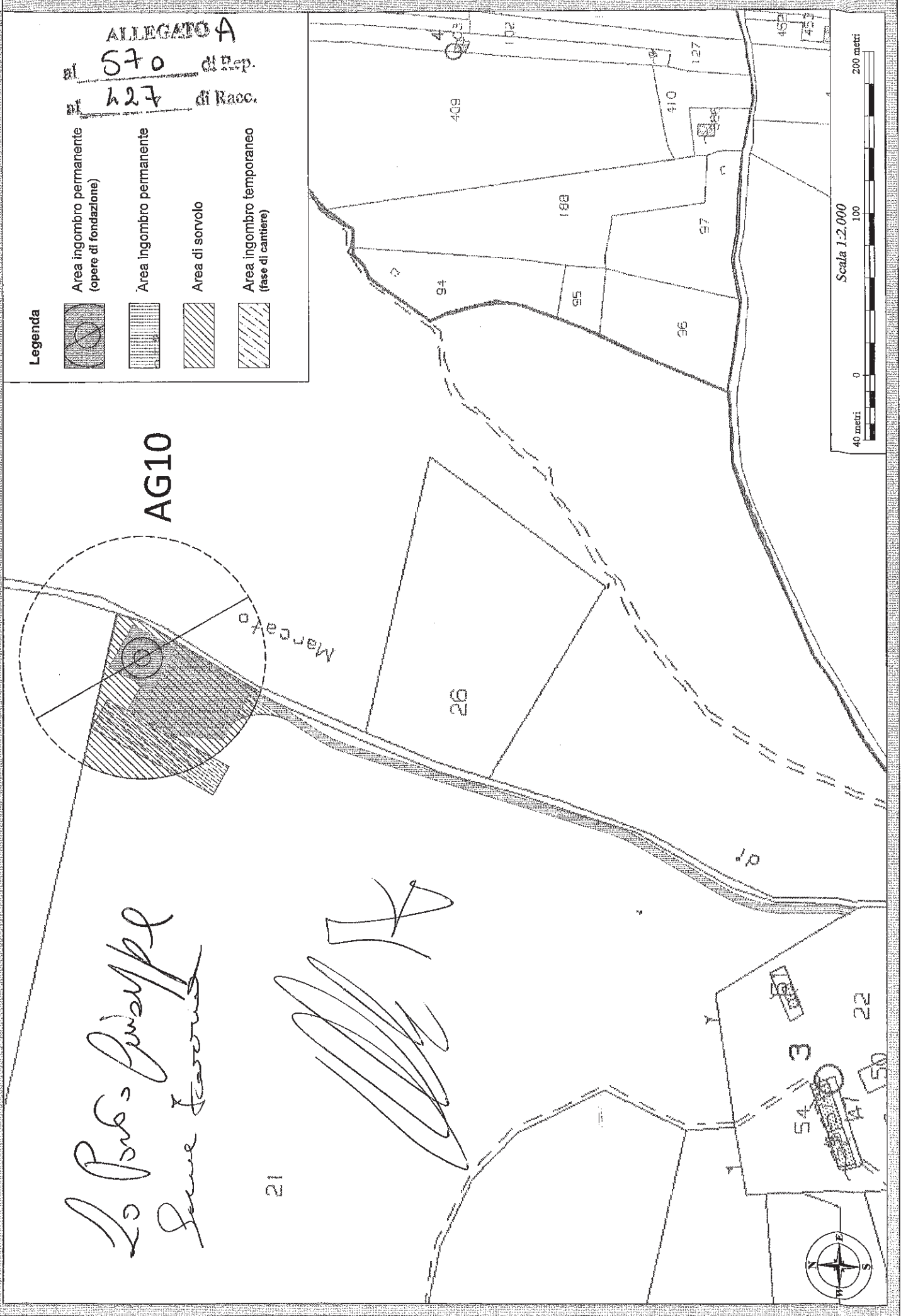
che mi hanno esentato dalla lettura di quanto allegato di cui le parti stesse hanno dichiarato di avere esauriente conoscenza.

In Petralia Sottana presso il mio studio principale, il giorno nove novembre 2022, alle ore diciassette e minuti quarantacinque.

F.to Alessandro Fontana notaio ed impronta del sigillo

ALLEGATO A
al 570 di Dep.
al 427 di Raoc.

- Legenda**
-  Area ingombro permanente (opere di fondazione)
 -  Area ingombro permanente
 -  Area di sorvolo
 -  Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)

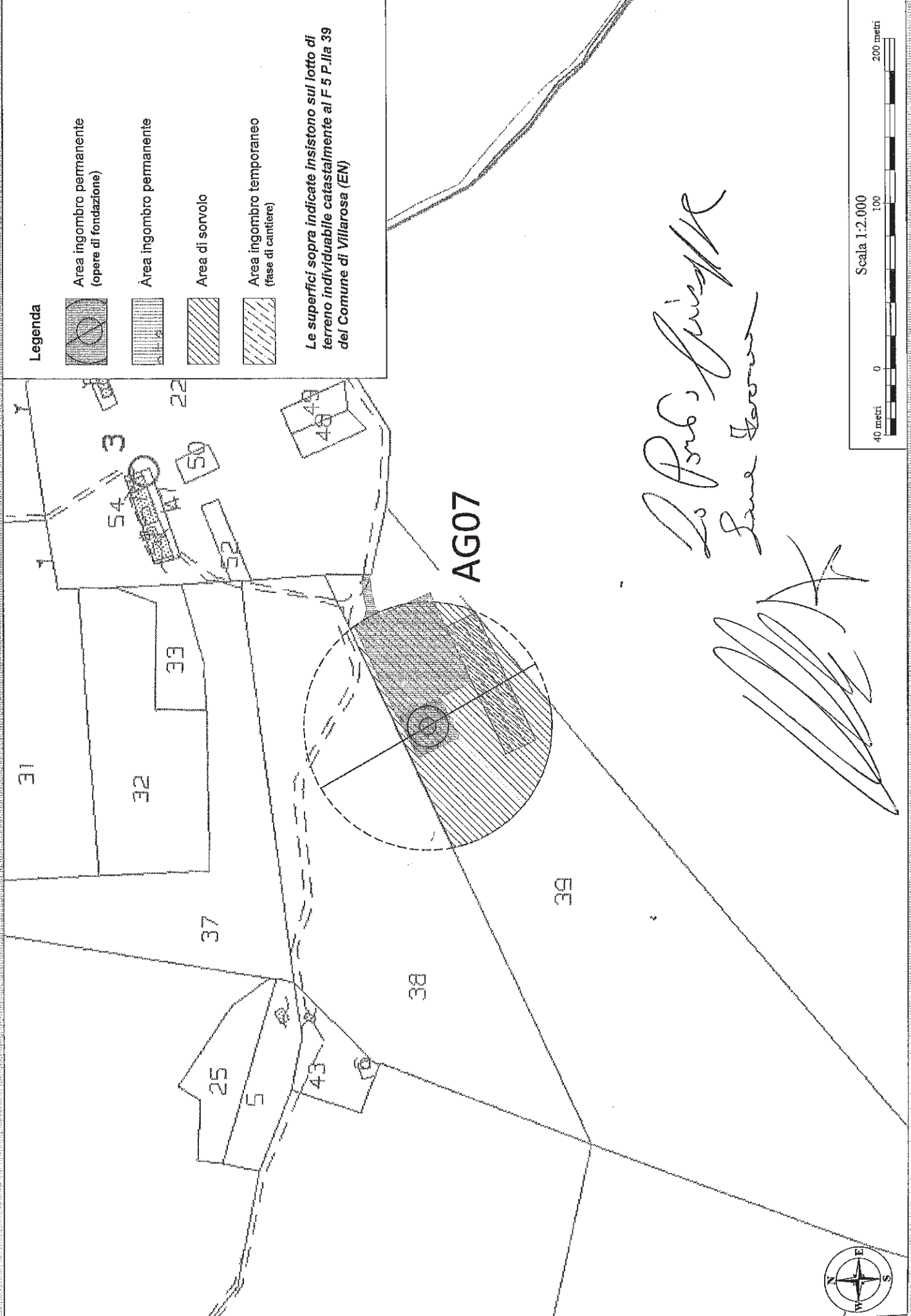


Lo Porto Giuseppe
Luigi Favoni




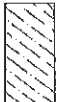
21



COMUNE DI VILLAROSA (EN) F.5 P.IIIA 39 - DITTA CATASTALE "LO PORTO GIUSEPPE NATO A ALMENA Il 19/07/1966

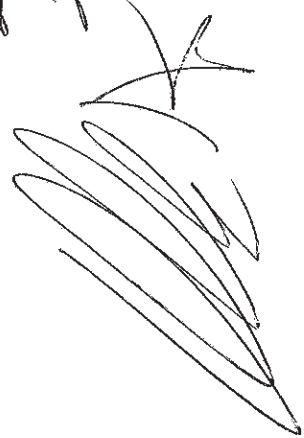


Legenda

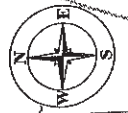
-  Area ingombro permanente (opere di fondazione)
-  Area ingombro permanente
-  Area di sorvolo
-  Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)

Le superfici sopra indicate insistono sul lotto di terreno individuabile catastralmente al F 5 P.IIIa 39 del Comune di Villarosa (EN)

Luigi P. P. P.
Luigi P. P. P.



Scala 1:2.000



Copia su supporto informatico di documento redatto su supporto cartaceo (artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)
Certifico io sottoscritto, Dottor Alessandro Fontana, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n. 21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme all'originale redatto su supporto cartaceo, sottoscritta con firma digitale da me notaio il cui certificato numero di serie 0e 4b rilasciato dal "Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority" è valido dal 27/12/2021 al 27/12/2024 e non risulta revocato.

Firmato digitalmente dal
Notaio Alessandro Fontana

Petralia Sottana li 06/12/2022.



STUDIO NOTARILE
RICOLO - BONOMO
PUGLISI - DI VITALE
CIMINO - FONTANA
NOTAI ASSOCIATI

Contratto preliminare

Per la costituzione del diritto di superficie

Tra i sottoscritti:

sig. **Bognanno Matteo**, nato a Enna(EN) il 26 maggio 1965, e residente in Villarosa nella contrada Calabrò snc., C.F. BGN MTT 65E26 C342F, coniugato in regime di separazione dei beni;

(di seguito, il "Proprietario");

la società "**E-Way 3 Società a responsabilità limitata**".con sede legale in Roma Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato ed esistente, codice fiscale, P.Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Roma 16647721006 ed iscritta al R.E.A. con il numero n. RM - 1667691, PEC: eway3srl@legalmail.it, in persona del sig. Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRRSMN83C24H703A, domiciliato ai fini di quanto appresso presso la sede della suddetta Società, munito dei necessari poteri di firma in forza di procura speciale ricevuta dal notaio Paolo Martino da Roma in data 28 aprile 2022, rep.8989, registrata a Roma 2 il 2 maggio 2022 al n.14723, che trovasi allegata sub A alla scrittura privata autenticata ai rogiti del notaio Alessandro Fontana di Petralia Sottana in data 9 novembre 2022, rep. 569 (di seguito, la "Società" "Promissario Beneficiario" e, congiuntamente al Proprietario, le "Parti").

Premesso che

- la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;

- la Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Villarosa (EN) (di seguito denominato anche l'"Impianto");

- per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la "VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n. 387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");

- il Proprietario è titolare del diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di Villarosa (EN), ricadente, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in Zona (di seguito denominato il "Terreno"), come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera A), catastalmente individuato al foglio di mappa 6 del Comune di Villarosa (EN):

particella 326, porz.AA, sem.2, are 53.23, r.d.24,74, r.a.5,50, porz.AB, uliveto 3, are 5.72, r.d.0,89, r.a.1,48,

Piazza Francesco Crispi n. 1 - 90139 Palermo (PA)
Viale della Libertà n.86 - 90143 Palermo
Corso Italia n. 134 - 90044 Carini (PA)
Via P.pe Amedeo n. 56 - 90047 Partinico (PA)
Via Pietro Novelli n.47 - 90046 Monreale (PA)
Via Roma n. 21 - 90027 Petralia Sottana (PA)
Via Lo Pinto n. 86 - 90035 Marineo (PA)

Registrato presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio
di Palermo

il 02/12/2022
al n. 40401/1T

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

il 2 dicembre 2022

ai nn.8602/7531

porz.AC pascolo arb.U, are 6.65, r.d.1,03, r.a.0,31, di proprietà del sig. Bognanno Matteo;

- la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

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

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l' "Accordo").

1.2. Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipulazione del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipulazione del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie") per un'area concessa in diritto di superficie pari a mq. 6.000,00, così come specificata nell'allegata planimetria, sotto la lettera A) inerente lo spazio di costruzione di ciascun aerogeneratore e relativa piazzuola di servizio adiacente ad esso, compresa la strada di accesso, oltre alla superficie di servitù per lo sbraccio delle pale eoliche, di cui appresso, necessarie all'impianto. Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficiaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di 30 anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 anni,

alle condizioni che verranno negoziate in buona fede dalle Parti.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto).

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotto, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che sarà allegata al contratto definitivo, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Proprietario si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Proprietario le richieste e le istanze (anche agli enti

pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 9 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/ il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU.

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 5 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Proprietario possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Articolo 3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(i) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, dei permessi, dei pareri e dei nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(ii) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(iii) le condizioni/prescrizioni/limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(iv) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Impianto;

(V) l'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(VI) l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) l'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) il mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art. 7;

(IX) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine 24 mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Articolo 4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive. (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipulazione di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 giorni rispetto alla data della stipulazione (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Articolo 5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1 Le Parti concordano il corrispettivo annuale per il

Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato una somma pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) per MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore, con un importo annuo garantito pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00) per aerogeneratore (di seguito, il "Corrispettivo Annuale"), da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi massimo entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del definitivo e così a proseguire per di ciascun anno, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo Annuale è stato determinato sulla base della configurazione progettuale attuale e, pertanto, potrà essere modificato tenuto conto del progetto definitivo risultante dalle Autorizzazioni.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le parti concordano, altresì, che alla sottoscrizione del contratto definitivo verranno corrisposti anticipatamente n°3 (tre) ratei annuali, ciascuno dell'importo indicato, di cui uno da imputarsi a saldo anticipato del primo rateo annuale, i restanti due ratei sono imputati agli ultimi due ratei annuali finali, della durata del contratto.

Le parti concordano che la Società verserà al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) a turbina (la "Caparra") alla sottoscrizione del presente Contratto.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 38,45,46,76 del DPR 28.12.2000 n. 445 e con riferimento alla normativa introdotta con d.l. n. 223 del 2006 convertito con legge n. 248 del 2006, i sottoscrittori, consapevoli della valenza giuridica delle dichiarazioni rese e sulle conseguenze e le sanzioni derivanti dalle dichiarazioni false o non più rispondenti a verità, dichiarano:

1) di versare la somma di euro 1.000,00 (mille/00) mediante assegno circolare, non trasferibile, n.003052163400, emesso da Banca Del Fucino di Roma, all'ordine del signor Bognanno Matteo, le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, la somma versata a titolo di caparra sarà imputata e decurtata del Corrispettivo della prima rata

annuale;

2) e che non si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione della presente scrittura.

Articolo 6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

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

6.3 Decorso il termine di 35 mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) a turbina, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Articolo 7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo e dichiara di averla ricevuta per i seguenti titoli:

atto di compravendite in notar Luca Prinzi da Enna del 15 febbraio 2018, rep.n.2501 racc.n.1449 registrato ad Enna il 9 marzo 2018 al n.721 e trascritto ad Enna il 12 marzo 2018 ai nn.1516/1319.

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di

destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985. A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento al Terreno, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario dichiara che sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre (i) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e (ii) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Articolo 8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione,

ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo.

In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna:

- a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno; (ii) alterare il livello della superficie del Terreno; (iii) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

- nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno, a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

- a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società

avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno di proprietà del Proprietario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore dell'Ente Competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino del Terreno e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Articolo 9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale

del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno.

Articolo 10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 7 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

Articolo 11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e

condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

11.4. In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5. Entro trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i sessanta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro sei mesi dallo spirare del termine di sessanta giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro trenta giorni lavorativi successivi, davanti ad un notaio individuato dalla Società; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

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

Articolo 12) Frutti

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

A tal proposito il Promittente Beneficiario si impegna a

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 5.000,00 (cinquemila).

Articolo 13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Articolo 14 - Comunicazioni

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

- la Società: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata e-way3srl@legalmail.it;
- Proprietario: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata .

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

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

Articolo 15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, alla stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Articolo 16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo

stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Articolo 17 - Formazione dell'accordo

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

Articolo 18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

17.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro del luogo in cui è ubicato l'immobile, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Elenco Allegati:

All. A - Planimetria;

(il Proprietario)

F.to Bognanno Matteo

(per la Società - il legale rappresentante)

F.to Simone Ferrara

N. 571 di Repertorio N. 428 di Raccolta

Autentica di Firme

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Io sottoscritto Dott. **Alessandro Fontana**, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n.21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico:

che i sotto designati richiedenti, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le superiori proprie firme in calce all'atto suesteso ed in margine ai fogli intermedi ed in quanto allegato:

sig. **Bognanno Matteo**, nato a Enna(EN) il 26 maggio 1965, e residente in Villarosa nella contrada Calabrò snc., C.F. BGNMTT65E26C342F, in possesso di carta d'identità n.CA08243GM rilasciata dal Ministero dell'Interno il 23 giugno 2020;

sig. **Ferrara Simone**, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRRSMN83C24H703A, in possesso di passaporto n. YB35498154 rilasciato dal Ministero Degli Affari Esteri il 5 luglio 2018.

La scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti, che mi hanno esentato dalla lettura di quanto allegato di cui

le parti stesse hanno dichiarato di avere esauriente conoscenza.

In Petralia Sottana presso il mio studio principale, il giorno 9 novembre 2022, alle ore diciotto e minuti trenta. (18:30).

F.to Alessandro Fontana notaio ed impronta del sigillo

Bognanno Matteo

Immobiliare

[Handwritten signature]

ALLEGATO "A" REP. N. 671 - RACC. N. 428

Legenda



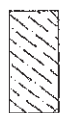
Area ingombro permanente
(opere di fondazione)



Area ingombro permanente



Area di sorvolo



Area ingombro temporaneo
(fase di cantiere)

le particelle 100 e 160 ricadenti nel fg 6 del comune di villarosa sono di proprietà della sig.ra "bonacquisto nuccia nata a francofonte (sr) il 17/04/1968" coniuge del sig.r. e boggnanno matteo

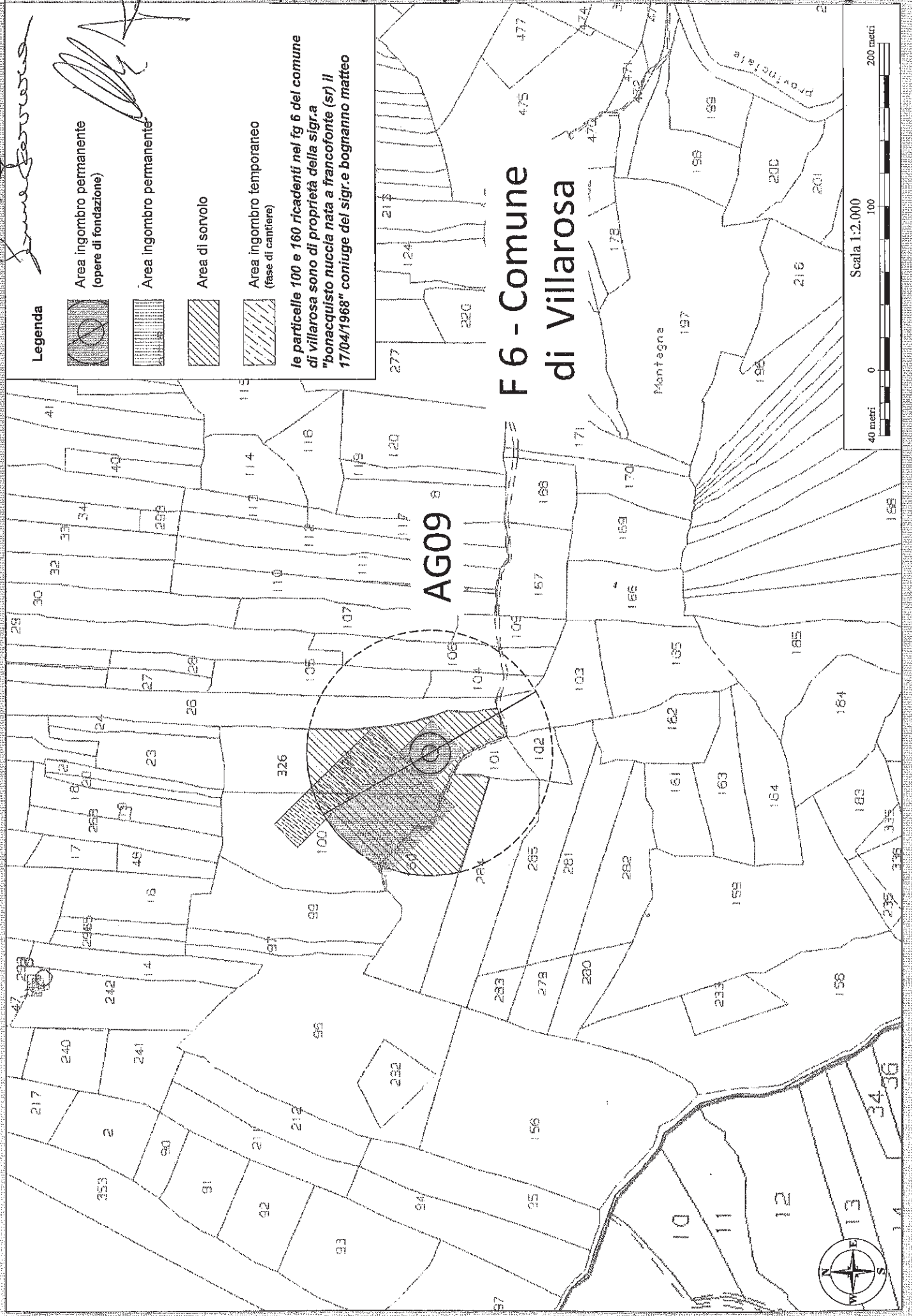
AG09

F 6 - Comune di Villarosa

Montegna 197

provinciale

Scala 1:2.000



Copia su supporto informatico di documento redatto su supporto cartaceo (artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)
Certifico io sottoscritto, Dottor Alessandro Fontana, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n. 21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme all'originale redatto su supporto cartaceo, sottoscritta con firma digitale da me notaio il cui certificato numero di serie 0e 4b rilasciato dal "Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority" è valido dal 27/12/2021 al 27/12/2024 e non risulta revocato.

Firmato digitalmente dal
Notaio Alessandro Fontana

Petralia Sottana li 06/12/2022.



STUDIO NOTARILE
RICOLO - BONOMO
PUGLISI - DI VITALE
CIMINO - FONTANA
NOTAI ASSOCIATI

**Contratto preliminare per la costituzione del diritto di
superficie Sospensivamente condizionato**

Tra i sottoscritti:

Il Sig. **Dichiara Calogero**, nato a Enna (PA) il 21 luglio 1973, e residente in Villarosa via Chiara n.38, C.F.: DCH CGR 73L21 C342A, di stato civile libero, (di seguito, il "Proprietario");

la società "**E-Way 3 Società a responsabilità limitata**".con sede legale in Roma Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato ed esistente, codice fiscale, P.Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Roma 16647721006 ed iscritta al R.E.A. con il numero n. RM - 1667691, PEC: eway3srl@legalmail.it, in persona del sig. Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRR SMN 83C24 H703A, domiciliato ai fini di quanto appresso presso la sede della suddetta Società, munito dei necessari poteri di firma in forza di procura speciale ricevuta dal notaio Paolo Martino da Roma in data 28 aprile 2022, rep.8989, registrata a Roma 2 il 2 maggio 2022 al n.14723, che si allega in copia conforme digitale sotto la lettera "**A**", (di seguito, la "Società" "Promissario Beneficiario" e, congiuntamente al Proprietario, le "Parti").

Premesso che

- la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;
- la Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Calascibetta (EN) (di seguito denominato anche l'"Impianto");
- per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la "VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n. 387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");
- il Proprietario è titolare del diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di Calascibetta (EN), ricadente, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in Zona (di seguito denominato il "Terreno"), come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera **B**), identificati al catasto terreni del Comune di Calascibetta al Foglio di mappa 18: particella 16, porz.AA, sem.3, are 50.57, r.d.15,67, r.a.4,70, porz.AB, sem.arb.2, are 29.33, r.d.12,12, r.a.3,79; e

Piazza Francesco Crispi n. 1 - 90139 Palermo (PA)
Viale della Libertà n.86 - 90143 Palermo
Corso Italia n. 134 - 90044 Carini (PA)
Via P.pe Amedeo n. 56 - 90047 Partinico (PA)
Via Pietro Novelli n.47 - 90046 Monreale (PA)
Via Roma n. 21 - 90027 Petralia Sottana (PA)
Via Lo Pinto n. 86 - 90035 Marineo (PA)

Registrato presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio
di Palermo

il 02/12/2022
al n. 40397/1T

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

il 2 dicembre 2022

ai nn.8600/7529

particella 33, porz. AA, sem.3, are 61.55, r.d.19,07, r.a.5,72, porz.AB, uliveto 2, ha 1.62.15, r.d.79,56, r.a.46,06;

- la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

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

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l' "Accordo").

1.2 Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipulazione del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società, salvo quanto in appresso precisato.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipulazione del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie"). Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di 30 anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede dalle Parti.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete

di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto).

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotto, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che sarà allegata al contratto definitivo, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Proprietario si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Proprietario le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 9 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse

ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/ il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU.

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 5 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Proprietario possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Articolo 3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(i) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, dei permessi, dei pareri e dei nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(ii) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(iii) le condizioni/prescrizioni/limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(iv) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Impianto;

(V) l'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(VI) l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) l'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) il mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art. 7;

(IX) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive");

(X) la cancellazione del pignoramento immobiliare (Reg. Part. 3819 Reg. Gen. 5685 del 04/07/2013) Rep. 534 del 07/06/2013, trascritto contro il proprietario e di ogni altra iscrizione e/o trascrizione relativa ai terreni oggetto del presente contratto.

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo. In particolare, la condizione indicata al punto dieci (X) dovrà verificarsi entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine 24 mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Articolo 4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive. (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipulazione di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 giorni rispetto alla data della stipulazione (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Articolo 5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1 Le Parti concordano il corrispettivo annuale per il Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato una somma pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) per MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore, con un massimale annuo non superiore ad €. 10.000,00 (diecimila/00) per aerogeneratore (di seguito, il "Corrispettivo Annuale"), da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi massimo entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del definitivo e così a proseguire per ciascun anno, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo Annuale è stato determinato sulla base della configurazione progettuale attuale e, pertanto, potrà essere modificato tenuto conto del progetto definitivo risultante dalle Autorizzazioni.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le parti concordano, altresì, che alla sottoscrizione del contratto definitivo verranno corrisposti anticipatamente n°3 (tre) ratei annuali, ciascuno dell'importo indicato, di cui uno da imputarsi a saldo anticipato del primo rateo annuale, i restanti due ratei sono imputati agli ultimi due ratei annuali finali, della durata del contratto.

Le parti concordano che la Società verserà al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) a turbina (la "Caparra") al momento della cancellazione del pignoramento di cui all'art. 3, punto dieci (X), del presente contratto.

Al momento della sottoscrizione del presente preliminare, ai sensi e per gli effetti degli artt: 38,45,46,76 del DPR 28.12.2000 n. 445 e con riferimento alla normativa introdotta con d.l. n. 223 del 2006 convertito con legge n. 248 del 2006, i sottoscritti, consapevoli sulla valenza giuridica delle dichiarazioni rese e sulle conseguenze e le sanzioni derivanti dalle dichiarazioni false o non più rispondenti a verità, dichiarano:

1) il promissario beneficiario consegna al Notaio Alessandro Fontana di Petralia, a titolo di deposito fiduciario, assegno circolare, non trasferibile, n.0030521635-01, emesso da Banca

Del Fucino , dell'importo di €. 2.000,00 intestato al proprietario che potrà essere da questi ritirato all'esito della avvenuta cancellazione della trascrizione del pignoramento, previa autorizzazione di svincolo da parte della società;

2) di non essersi avvalsi per la conclusione della presente scrittura dell'attività del mediatore immobiliare.

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

Articolo 6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

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

6.3 Decorso il termine di 35 mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) a turbina, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Articolo 7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente

Accordo e dichiara di averla ricevuta giusto atto di compravendite in notar Maria Maddalena Brucato da Gangi del 17 luglio 2007, rep.n.41086 registrato a Termini Imerese il 24 luglio 2007 al n.1838 e trascritto a Palermo il 31 luglio 2007 ai nn.8289/6140, 8290/6141 e 8291/6142.

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985. A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento al Terreno, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario dichiara che sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre (i) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e (ii) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Articolo 8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna:

a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno; (ii) alterare il livello della superficie del Terreno; (iii) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno, a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto

Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno di proprietà del Proprietario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore dell'Ente Competente apposita fidejussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino del Terreno e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto

precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Articolo 9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno.

Articolo 10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 7 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

Articolo 11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in

tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i sessanta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro sei mesi dallo spirare del termine di sessanta giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro trenta giorni lavorativi successivi, davanti ad un notaio individuato dalla Società; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

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

Articolo 12) Frutti

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

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

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 5.000,00 (cinquemila).

Articolo 13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Articolo 14 - Comunicazioni

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

la Società: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata e-way3srl@legalmail.it;

Proprietario: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata

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

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

Articolo 15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, alla stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato

avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Articolo 16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Articolo 17 - Formazione dell'accordo

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

Articolo 18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

17.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro del luogo in cui è ubicato l'immobile, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Elenco Allegati:

All. A - Procura; B - Planimetria.

(il Proprietario)

F.to Dichiarà Calogero

(per la Società - il legale rappresentante)

F.to Simone Ferrara

N. 569 di Repertorio N. 426 di Raccolta

Autentica di Firme

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Io sottoscritto Dott. **Alessandro Fontana**, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n.21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico:

che i sotto designati richiedenti, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le superiori proprie firme in calce all'atto suesteso ed in margine ai fogli intermedi ed in quanto allegato:

Dichiarà Calogero, nato a Enna (PA) il 21 luglio 1973, e

residente in Villarosa via Chiara n.38, C.F.: DCH CGR 73L21 C342A, in possesso di carta d'identità n. CA6266OMP rilasciata dal Ministero dell'Interno il 2 agosto 2022;

Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f. FRR SMN 83C24 H703A, in possesso di passaporto n.YB35498154 rilasciato dal Ministero Degli Affari Esteri il 5 luglio 2018.

La scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti, che mi hanno esentato dalla lettura degli allegati di cui le parti stesse hanno dichiarato di avere esauriente conoscenza.

In Petralia Sottana presso il mio studio principale, il giorno nove novembre 2022, alle ore diciassette (17)

F.to Alessandro Fontana notaio ed impronta del sigillo

Copia su supporto informatico di documento redatto su supporto cartaceo (artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)
Certifico io sottoscritto, Dottor Alessandro Fontana, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n. 21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme all'originale redatto su supporto cartaceo, sottoscritta con firma digitale da me notaio il cui certificato numero di serie 0e 4b rilasciato dal "Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority" è valido dal 27/12/2021 al 27/12/2024 e non risulta revocato.

Firmato digitalmente dal
Notaio Alessandro Fontana

Petralia Sottana li 06/12/2022.

CONTRATTO PRELIMINARE**PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Tra i sottoscritti:

-GUASCONI GIUSEPPE, nato a Palermo (PA) il 23 febbraio 1969 e domiciliato in Palermo alla via Marche n. 45, il quale dichiara di essere insegnante, coniugato in regime di separazione dei beni, titolare del c.f.n. GSC GPP 69B23 G273Q e della carta di identità n. AZ 0707374 rilasciata dal comune di Palermo il giorno 11/9/2018;

(**"Proprietario"**);

da una parte e dall'altra

-"E-WAY 3 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma alla piazza San Lorenzo in Lucina n.4, capitale sociale di euro 10.000, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese di Roma, codice fiscale e numero d'iscrizione 16647721006, R.E.A. n. RM 1667691, **Pec: e-way3srl@legalmail.it**; che interviene, giusta procura speciale ricevuta dal notaio Paolo Martino di Roma in data 28/4/2022, rep. n. 8989, registrata a Roma 2 il 2/5/2022 al n. 14723 a mezzo del procuratore:

-FERRARA SIMONE, nato a Salerno il 24 marzo 1983, il quale dichiara di essere avvocato, titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dalla questura di Roma il 5/7/2018 e del c.f.n. FRR SMN 83C24 H703A, domiciliato per ragioni di ufficio in Roma alla piazza San Lorenzo in Lucina n.4;

"Società"

ed entrambi congiuntamente denominati le **"Parti"**.

PREMESSO CHE

-la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;

-la Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Calascibetta (EN) (di seguito denominato anche l'"Impianto");

-per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la "VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n. 387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");

-il Proprietario è titolare del diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di Calascibetta, ricadente secondo le previsioni del vigente piano urbanistico generale in zona agricola, censito al catasto terreni al foglio 9, particella **18** di metri quadrati 152.466 (centocinquantaduemila-



Studio Associato
Dott. Giovanna Falcone
Dott. Giovanni Brucia
Notai
via Marchese Ugo n.74
PALERMO

REGISTRATO A
PALERMO
IL 19/10/2022
AL N. 34718
SERIE 1T

TRASCritto A
ENNA
IL 19/10/2022
N. 7316 REG.GEN.
N. 6431 REG.PART.

quattrocentosessantasei) e così per un totale di ettari quindici, are ventiquattro e centiare sessantasei (Ha.15.24.66), come meglio raffigurato e identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera "A" (di seguito denominato il "Terreno");

-la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

Tutto ciò premesso tra le Parti

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, quanto allegato alla presente, previa sottoscrizione delle Parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l'"Accordo").

1.2 Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipula del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno in oggetto, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Art.2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare, esercitare e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie"). Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di 30 (trenta) anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 (dieci) anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede tra le Parti.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemome-

triche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto).

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotta, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che sarà allegata al contratto definitivo, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarile/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta:

- (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (I) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (II) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e
- (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU").

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

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo art. 9 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario

Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile discrezione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o nel CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del "Termine Notarili/CDU".

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente art. 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Proprietario possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Art.3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(I) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, i permessi, i pareri e i nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(II) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(III) acchè le condizioni / prescrizioni / limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(IV) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Impianto;

(V) all'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(VI) all'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizza-

zioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) all'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) al mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art.6;

(IX) all'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 (ventiquattro) mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine 24 (ventiquattro) mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Art.4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 (due) mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipula di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 (dieci) giorni rispetto alla data della stipula (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Art.5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1. Le Parti concordano il corrispettivo annuale per il Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato una somma pari ad Euro 2.000 (due-

mila) per MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore, con un massimale annuo non superiore ad euro 10.000 (diecimila) per aerogeneratore (di seguito, il "**Corrispettivo Annuale**"), da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi massimo entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del definitivo e così a proseguire per ciascun anno, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 (trenta) giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo.

In alternativa ai pagamenti annuali, è convenuta la facoltà in favore del Promittente Costituente di richiedere, con comunicazione da inviarsi al Promissario Beneficiario a mezzo pec almeno 30 giorni prima della data programmata per la stipula del contratto definitivo, il pagamento del corrispettivo in un'unica soluzione e in misura omnicomprensiva pari al 45% (quarantacinque per cento) della somma di tutte le rate relative alla durata del contratto, così come convenute e dunque calcolate in base ai MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato, da corrispondersi alla stipula del contratto definitivo.

Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo Annuale è stato determinato sulla base della configurazione progettuale attuale e, pertanto, potrà essere modificato tenuto conto del progetto definitivo risultante dalle Autorizzazioni.

Fermo restando quanto previsto all'art. 5.1 le condizioni economiche del presente non potranno essere comunque più gravose o meno vantaggiose per il proprietario.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le parti concordano, altresì, che alla sottoscrizione del contratto definitivo verranno corrisposti anticipatamente n. 3 (tre) ratei annuali, ciascuno dell'importo indicato, di cui uno da imputarsi a saldo anticipato del primo rateo annuale, i restanti due ratei sono imputati agli ultimi due ratei annuali finali, della durata del contratto.

Le parti concordano che la Società verserà al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 1.000 (mille) a turbina (la "**Caparra**") alla sottoscrizione del presente Contratto a mezzo bonifico bancario sul conto IBAN **IT94P0306234210000001386569** intestato al proprietario e la documentazione bancaria rela-

tiva costituirà quietanza per la "Società".

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

Art.6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente art. 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

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

6.3 Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 1.000 (mille) a turbina, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà, come le altre caparre, imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Art.7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la propria esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto. Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo pervenutole con atto di donazione notaio Giuseppa Randazzo di Caccamo del 12/4/2003, rep. n. 2043, registrato a Termini Imerese il 22/4/2003 al n. 569 e trascritto ad Enna

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato come agricolo, in conformità al

certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985, che dovrà essere prodotto al momento della stipula del definitivo.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre:

(I) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e

(II) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Art.8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero

ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca

l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo.

In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna sul terreno oggetto del presente contratto e come individuato nella planimetria allegata, fermo restando che il progetto potrebbe subire modifiche in fase di Autorizzazione da parte dei competenti Enti, a non:

(I) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno;
(II) alterare il livello della superficie del Terreno;
(III) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli;

(IV) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

Ed inoltre, nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno,

* a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

* a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario con l'espressa pattuizione che la Società resta esclusiva responsabile nelle fasi di esecuzione, realizzazione, manutenzione e dismissione del progetto oggetto del presente contratto, degli eventuali danni arrecati a persone cose e animali presenti sui terreni limitrofi e a quelli oggetto della presente scrittura con obbligo di manleva del proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Im-

pianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 (dodici) mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 (dodici) mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno di proprietà del Proprietario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emitterà in favore dell'Ente Competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino del Terreno e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo.

La stipula della detta polizza fideiussoria è condizione essenziale ed imprescindibile alla sottoscrizione del definitivo.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a tito-

lo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Art.9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dell'area di Terreno su cui insisterà l'impianto.

Art.10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente art. 6 risultino non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarci-

mento del danno subito.

Art.11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro 30 (trenta) giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i sessanta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro 6 (sei) mesi dallo spirare del termine di 60 (sessanta) giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni lavorativi successivi, davanti ad un notaio individuato dalla Società; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

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

_____ nei confronti del relativo avente diritto".

Art.12 - Frutti

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

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 5.000 (cinquemila).

Art.13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Art.14 - Comunicazioni

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

per la Società: all' indirizzo e alla posta certificata indicati in comparenza;

per il Proprietario: all' indirizzo indicato in comparenza oppure alla posta certificata successivamente comunicata.

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

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

Art.15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, alla

stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Art.16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Art.17 - Formazione dell'accordo

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

Art.18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

18.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro del luogo ove è ubicato l'immobile, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

La presente scrittura resterà conservata a raccolta tra gli atti del notaio che autenticherà le sottoscrizioni finali.

I sottoscritti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/03 e s.m.i.; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per i fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali consequenziali.

Letto, confermato e sottoscritto.

Palermo, 23 settembre 2022

IL PROPRIETARIO

F.to: Giuseppe Guasconi.

LA SOCIETA'

F.to: Simone Ferrara.

Repertorio n. 5627

Raccolta n. 4544

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno ventitre del mese di set-

tembre.

In Palermo, nel mio studio alla via Marchese Ugo n.74.

Io sottoscritto Dott. **GIOVANNI BRUCIA**, notaio in Palermo, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico che

-**FERRARA SIMONE**, nato a Salerno il 24 marzo 1983, nella sua qualità di procuratore speciale della:

-**"E-WAY 3 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, con sede in Roma alla piazza San Lorenzo in Lucina n.4, ove domicilia per ragioni di ufficio, iscritta al Registro Imprese di Roma, codice fiscale e numero d'iscrizione 16771071004, e





-**GUASCONI GIUSEPPE**, nato a Palermo (PA) il 23 febbraio 1969 e domiciliato in Palermo alla via Marche n. 45,

della cui identità personale io Notaio sono certo hanno apposto in mia presenza, alle ore dodici e cinquanta, le proprie sottoscrizioni in calce e a margine della superiore scrittura e di quanto alla stessa allegato, avendomi le parti espressamente dispensato dal darne la relativa lettura.

F.to: Giovanni Brucia Notaio.

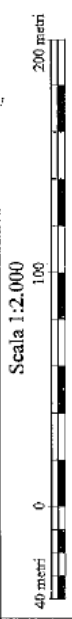
COMUNE DI CALASCIBETTA F.9 P. ILLA 18 - DITTA CATASTALE GUASCONI GIUSEPPE nato a PALERMO (PA) il 23/02/1969.

Legenda

-  Area ingombro permanente (opere di fondazione)
-  Area ingombro permanente
-  Area di sorvolo
-  Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)

ALLEGATO «A»
all'atto rep. n. 5627
raccom. n. 4544

F.10 - Comune di CALASCIBETTA



AG25

18

F.09 - Comune di CALASCIBETTA

8

Casra

Giuseppe Guasconi
Luigi Ferraro





STUDIO NOTARILE
RICOLO - BONOMO
PUGLISI - DI VITALE
CIMINO - FONTANA
NOTAI ASSOCIATI

**Contratto peliminare per la costituzione del diritto di
superficie sospensivamente condizionato**

Tra i sottoscritti:

La sig.ra **Abate Maria**, nata in Bompietro (PA) il 15 dicembre 1966, residente in Alimena Via Percettoria n. 50, c.f.BTA MRA 66T55 A958I, di stato civile libero;

la sig.ra **Tedesco Gabriella**, nata a Petralia Sottana (PA) il 05 ottobre 1986, residente in Alimena Via Vincenzo Bellini n.10, (C.F.TDSGRL86R45G511U), coniugata in regime di separazione dei beni;

il sig. **Tedesco Giuseppe**, nato a Petralia Sottana (PA) il 24 settembre 1990, residente in Alimena Via Purgatorio 12, (C.F.TDSGPP90P24G511E), coniugato in regime di separazione dei beni;

la sig.ra **Tedesco Maria Chiara**, nata a Petralia Sottana (PA) il 15 aprile 2001, residente in Alimena Via Percettoria n.50, (C.F.TDSMCH01D55G511W), di stato civile libero, di seguito il "Proprietario";

la società "**E-Way 3 Società a responsabilità limitata**".con sede legale in Roma Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato ed esistente, codice fiscale, P.Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Roma 16647721006 ed iscritta al R.E.A. con il numero n. RM - 1667691, PEC: eway3srl@legalmail.it, in persona del sig. Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRRSMN83C24H703A, domiciliato ai fini di quanto appresso presso la sede della suddetta Società, munito dei necessari poteri di firma in forza di procura speciale ricevuta dal notaio Paolo Martino da Roma in data 28 aprile 2022, rep.8989, registrata a Roma 2 il 2 maggio 2022 al n.14723, che trovasi allegata sub A alla scrittura privata autenticata ai rogiti del notaio Alessandro Fontana di Petralia Sottana in data 9 novembre 2022, rep. 569, (di seguito, la "Società" "Promissario Beneficiario" e, congiuntamente al Proprietario, le "Parti");

Premesso che

la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;

la Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Gangi (PA) (di seguito denominato anche l'" Impianto");

per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la

Piazza Francesco Crispi n. 1 - 90139 Palermo (PA)
Viale della Libertà n.86 - 90143 Palermo
Corso Italia n. 134 - 90044 Carini (PA)
Via P.pe Amedeo n. 56 - 90047 Partinico (PA)
Via Pietro Novelli n.47 - 90046 Monreale (PA)
Via Roma n. 21 - 90027 Petralia Sottana (PA)
Via Lo Pinto n. 86 - 90035 Marineo (PA)

Registrato presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio
di Palermo

il 02/12/2022
al n. 40403/1T

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

il 2 dicembre 2022

ai nn.58433/46597

"VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n. 387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");

il Proprietario è titolare del diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di Gangi (PA), ricadente, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in Zona (di seguito denominato il "Terreno"), come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera A), e precisamente la signora Abate Maria in ragione dei 12/18 indivisi ed i signori Tedesco Gabriella, Tedesco Giuseppe e Tedesco Maria Chiara in ragione di 2/18 indivisi ciascuno e congiuntamente per l'intero, precisamente identificati al catasto terreni del Comune di Gangi al Foglio 80:

particella 57, porz.AA, sem.5, ha 29.85.76, r.d.385,50, r.a.107,94, porz.AB, pascolo arb.1, ha 7.43.64, r.d.192,03, r.a.49,93;

la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

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

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l'"Accordo").

1.2 Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipulazione del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipulazione del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie") per un'area concessa in diritto di superficie pari a mq. 6.000,00, così come specificata nell'allegata planimetria, sotto la lettera A) inerente lo spazio di costruzione di ciascun aerogeneratore e relativa

piazzuola di servizio adiacente ad esso, compresa la strada di accesso, oltre alla superficie di servitù per lo sbraccio delle pale eoliche, di cui appresso, necessarie all'impianto.

Si precisano le servitù che sono concesse a servizio degli impianti:

1. servitù di accesso pedonale e carrabile, esercitata nella striscia di terreno di proprietà degli stessi concedenti anche esterna al perimetro d'Impianto oggetto del diritto di superficie, quale l'area di sbraccio delle pale degli aerogeneratori costituita dalla proiezione sul terreno a 360 gradi delle pale eoliche degli aerogeneratori;

2. servitù di elettrodotto interrato, interrata nel percorso viario o eccezionalmente esterna, esercitata nella striscia di terreno di proprietà degli stessi concedenti oggetto del concesso diritto di superficie;

Sulle porzioni di terreno, di proprietà di parte concedente, individuate come servitù di accesso pedonale e carrabile, ai fini della raggiungibilità dello stesso, potrà essere realizzata a cura e spese della "Società" una strada avente una larghezza di circa cinque metri (mt.5), così come individuata nell'allegata planimetria, realizzata e mantenuta a spese e a cura della "Società", potrà essere liberamente utilizzata, altresì, dai proprietari concedenti.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficiaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di 30 anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede dalle Parti da comunicarsi a mezzo pec o lettera a/R almeno 6 mesi prima della scadenza.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: n.2 torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di

costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto)

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotta, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che sarà allegata al contratto definitivo, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Proprietario si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Proprietario le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 9 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/ il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al

Proprietario entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU.

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto.

Resta inteso che tutti gli oneri per la richiesta e il rilascio della Relazione Notarile e per tutte le predette certificazioni ivi compreso per il CDU sono a carico del Promissario Beneficiario.

Articolo 3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(I) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, dei permessi, dei pareri e dei nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(II) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(III) le condizioni/prescrizioni/limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(IV) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Impianto;

(V) l'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(VI) l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) l'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) il mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art. 7;

(IX) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non

oltre il Termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da questa ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del pre-sente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine 24 mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Articolo 4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive. (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipulazione di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare nell'ambito del collegio notarile del distretto di Palermo - Termini Imerese, e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 giorni rispetto alla data della stipulazione (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Articolo 5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1 Le Parti concordano il corrispettivo annuale per il Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato una somma pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) per MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore, con un importo minimo annuo non inferiore ad € 8.000,00 (euro OTTOMILA/00) e non superiore ad €. 10.000,00 (diecimila/00) per aerogeneratore (di seguito, il "Corrispettivo Annuale"), da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi per le prime tre rate, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del definitivo e così a proseguire per le successive rate annuali, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo Annuale è stato determinato sulla base della configurazione progettuale attuale e, pertanto,

potrà essere modificato tenuto conto del progetto definitivo risultante dalle Autorizzazioni. Resta comunque inteso che ove il progetto definitivo comporti una riduzione del numero dei due aereogeneratori previsti e concordati nel presente preliminare, per causa addebitabile al promissario beneficiario, l'importo minimo annuo non può essere inferiore ad € 12.000,00 (euro dodicimila/00) per il singolo palo.

Le parti concordano che la Società verserà al Proprietario a titolo di caparra l'importo pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) alla sottoscrizione del presente Contratto.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 38,45,46,76 del DPR 28.12.2000 n. 445 e con riferimento alla normativa introdotta con d.l. n. 223 del 2006 convertito con legge n. 248 del 2006, i sottoscrittori, consapevoli della valenza giuridica delle dichiarazioni rese e sulle conseguenze e le sanzioni derivanti dalle dichiarazioni false o non più rispondenti a verità, dichiarano:

1) di versare la somma di euro 2.000,00 (duemila/00) mediante assegno circolare, non trasferibile, n.00305221636-02, emesso da Banca Del Fucino, all'ordine di Abate Maria; le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, la somma versata a titolo di caparra sarà imputata e decurtata del Corrispettivo della prima rata annuale;

2) e che non si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione della presente scrittura.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le parti concordano, altresì, che alla sottoscrizione del contratto definitivo verranno corrisposti anticipatamente n°3 (tre) ratei annuali, ciascuno dell'importo come sopra determinato, di cui uno da imputarsi a saldo anticipato del primo rateo annuale, i restanti due ratei sono imputati agli ultimi due ratei annuali finali, della durata del contratto.

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

5.2 Il compenso di cui sopra è omnicomprensivo in considerazione del fatto che a seguito della realizzazione dell'Impianto il Terreno potrebbe subire un danno emergente e, fermo restando che detto eventuale danno emergente è ricompreso nel compenso pattuito. Resta inteso che in caso di mancata stipula del contratto definitivo, non per colpa del

proprietario, l'importo versato, al momento della sottoscrizione del predetto preliminare, verrà trattenuto dai proprietari a titolo di Caparra, ivi compresa la somma ulteriore versata in favore di quest'ultimi in caso di proroga del contratto. In questi casi la società beneficiaria nulla avrà a pretendere a nessun titolo dai proprietari.

Articolo 6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi annuali, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

6.2 In caso di rinnovo le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto, sempre in forma notarile, nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Proprietario, impegnandosi questo ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. Le spese notarili sono a carico della società promissaria beneficiaria.

6.3 Decorso il termine di 35 mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) a turbina, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Articolo 7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo e dichiara di averla ricevuta per i seguenti titoli e più precisamente:

nel ventennio antecedente l'immobile si apparteneva ai coniugi Tedesco Salvatore ed Abate Maria, giusto atto di compravendita in notar Salvatore Puglisi da Petralia Sottana del 26 novembre 2003, rep.n.45300, registrato a Termini Imerese il 17 dicembre 2003 al n.322 e trascritto a Palermo il 23 dicembre 2003 ai nn.53624/37967;

in data 3 marzo 2013 è deceduto il sig. Tedesco Salvatore che era nato in Palermo il 1 gennaio 1955 (dichiarazione di successione n.205 vol.9990 registrata a Termini Imerese il 18 febbraio 2014) regolata dalla legge, lasciando eredi il coniuge Abate Maria ed i figli Tedesco Gabriella, Tedesco Giuseppe e Tedesco Maria Chiara.

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985. A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento al Terreno, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario dichiara che sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre (i) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta per quanto è a sua conoscenza contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di

messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e (ii) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, sino al momento della sottoscrizione del contratto definitivo ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Articolo 8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo. In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna:

a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno; (ii) alterare il livello della superficie del Terreno; (iii) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sottochiave o ostacoli; (iv) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno, a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla

realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso ivi compreso nel sottosuolo. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino. Anche le opere di mitigazione ambientale saranno rimosse a cura e spese del promissario beneficiario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore dell'Ente Competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino originario dello stato dei luoghi e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo ed a semplice richiesta del proprietario.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla

scadenza del Contratto Definitivo

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Articolo 9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno a cura e a spese del beneficiario. Restano a carico del promissario beneficiario comunque e in ogni caso il risarcimento di tutti gli eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento di tali eventuali predette attività.

Articolo 10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società

avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 7 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

Articolo 11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati e non possono essere modificati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione, fermo restando il diritto di prelazione degli attuali comproprietari; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro sei mesi dallo spirare del termine di 60 (sessanta) giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro trenta giorni lavorativi successivi alla scadenza del termine, davanti ad un notaio individuato dalla Società nel distretto notarile di Palermo - Termini Imerese; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali

saranno a carico della Società.

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

Articolo 12) Frutti

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

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 5.000,00 (cinquemila).

Articolo 13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Articolo 14 - Comunicazioni

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

la Società: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata e-way3srl@legalmail.it;

Proprietario: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata maria.abate@pactt.it.

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

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

Articolo 15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, ivi comprese le spese notarili oltre alle spese di stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Articolo 16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Articolo 17 - Formazione dell'accordo

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

Articolo 18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

17.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro del luogo in cui è ubicato l'immobile, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Elenco Allegato:

All. A - Planimetria;

F.to Abate Maria
F.to Tedesco Gabriella
F.to Tedesco Giuseppe
F.to Tedesco Maria Chiara
(il Proprietario)
(per la Società - il legale rappresentante)

F.to
Simone Ferrara
N.572 di Repertorio N. 429 di Raccolta

Autentica di Firme

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Io sottoscritto Dott. **Alessandro Fontana**, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n.21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico:

che i sotto designati richiedenti, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le superiori proprie firme in calce all'atto suesteso ed in margine ai fogli intermedi ed in quanto allegato:

Abate Maria, nata in Bompietro (PA) il 15 dicembre 1966, residente in Alimena Via Percettoria n. 50, c.f.BTAMRA66T55A958I, in possesso di carta d'identità n. AY2029739 rilasciata dal Comune di Alimena il 13 febbraio 2018;

la sig.ra **Tedesco Gabriella**, nata a Petralia Sottana (PA) il 05 ottobre 1986, residente in Alimena Via Vincenzo Bellini n.10, (C.F.TDSGRL86R45G511U), in possesso di carta d'identità n. CA78051DN rilasciata dal Ministero dell'Interno l'8 marzo 2019;

il sig. **Tedesco Giuseppe**, nato a Petralia Sottana (PA) il 24/09/1990, residente in Alimena Via Purgatorio 12, (C.F.TDSGPP90P24G511E), in possesso di carta d'identità n. AY 2029675 rilasciata dal Comune di Alimena il 24 settembre 1990;

la sig.ra **Tedesco Maria Chiara**, nata a Petralia Sottana (PA) il 15 aprile 2001, residente in Alimena Via Percettoria n.50, (C.F.TDSMCH01D55G511W), in possesso di carta d'identità n.CA62160FG rilasciata dal Ministero dell'Interno l'11 ottobre 2019;

Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRRSMN83C24H703A, in possesso di passaporto n.YB35498154, rilasciato dal Ministero Degli Affari Esteri.

La scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti, che mi hanno esentato dalla lettura di quanto allegato di cui le parti stesse hanno dichiarato di avere esauriente conoscenza.

In Petralia Sottana presso il mio studio principale, il giorno nove novembre 2022, alle ore diciannove e minuti quindici (19:15)

F.to Alessandro Fontana notaio ed impronta del sigillo

Abate Maria
Tedesco Gabriella
Tedesco Giuseppe
Tedesco Maria Chiara
Comune Favara

Legenda

- Area ingombro permanente (opere di fondazione)
- Area ingombro permanente
- Area di sorvolo
- Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)

ALLEGATO A

al 672 di Rep.
al 629 di Racc.

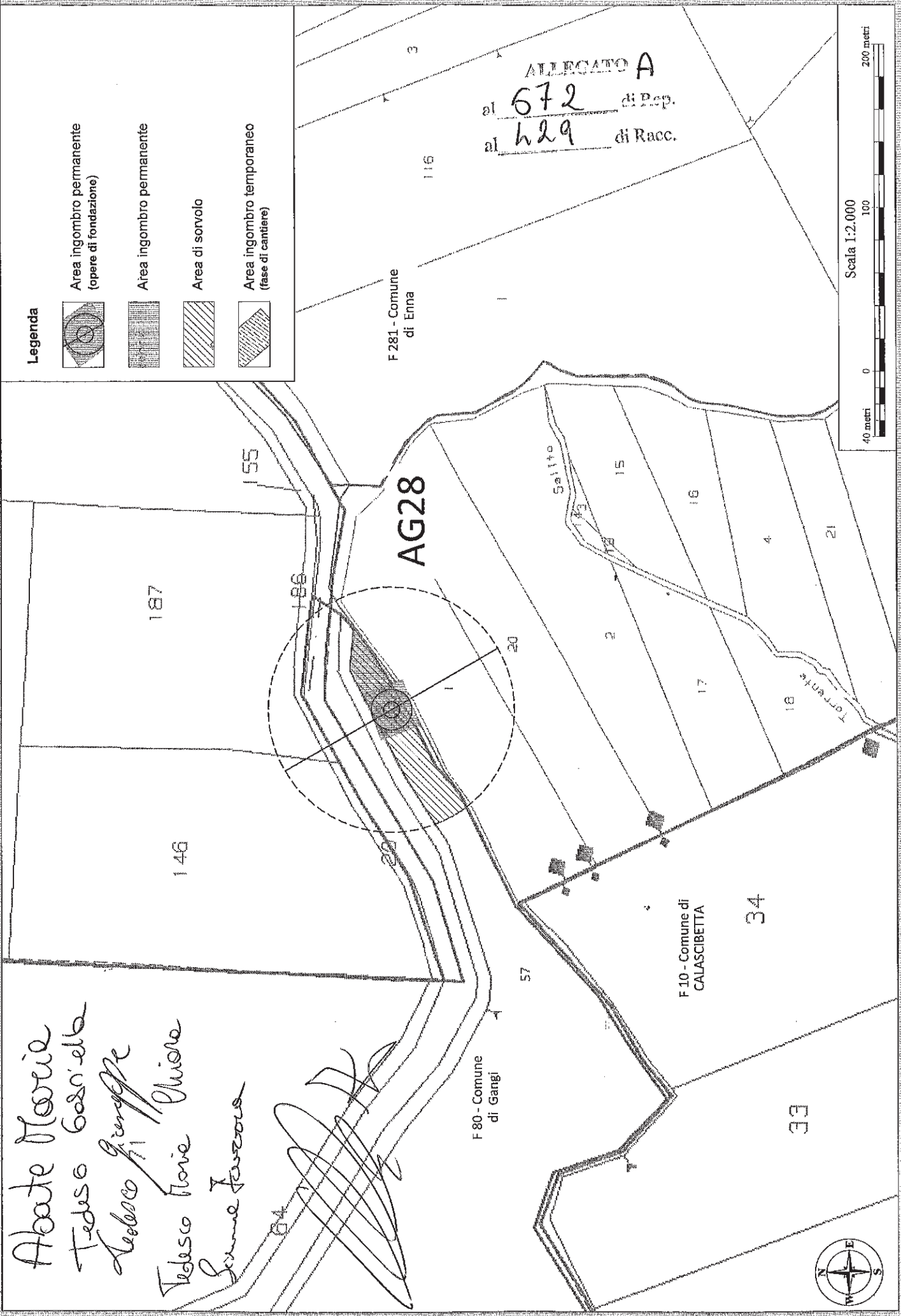
F 281 - Comune di Enna

AG28

F 80 - Comune di Gangi

F 10 - Comune di CALASCIBETTA

Scala 1:2.000

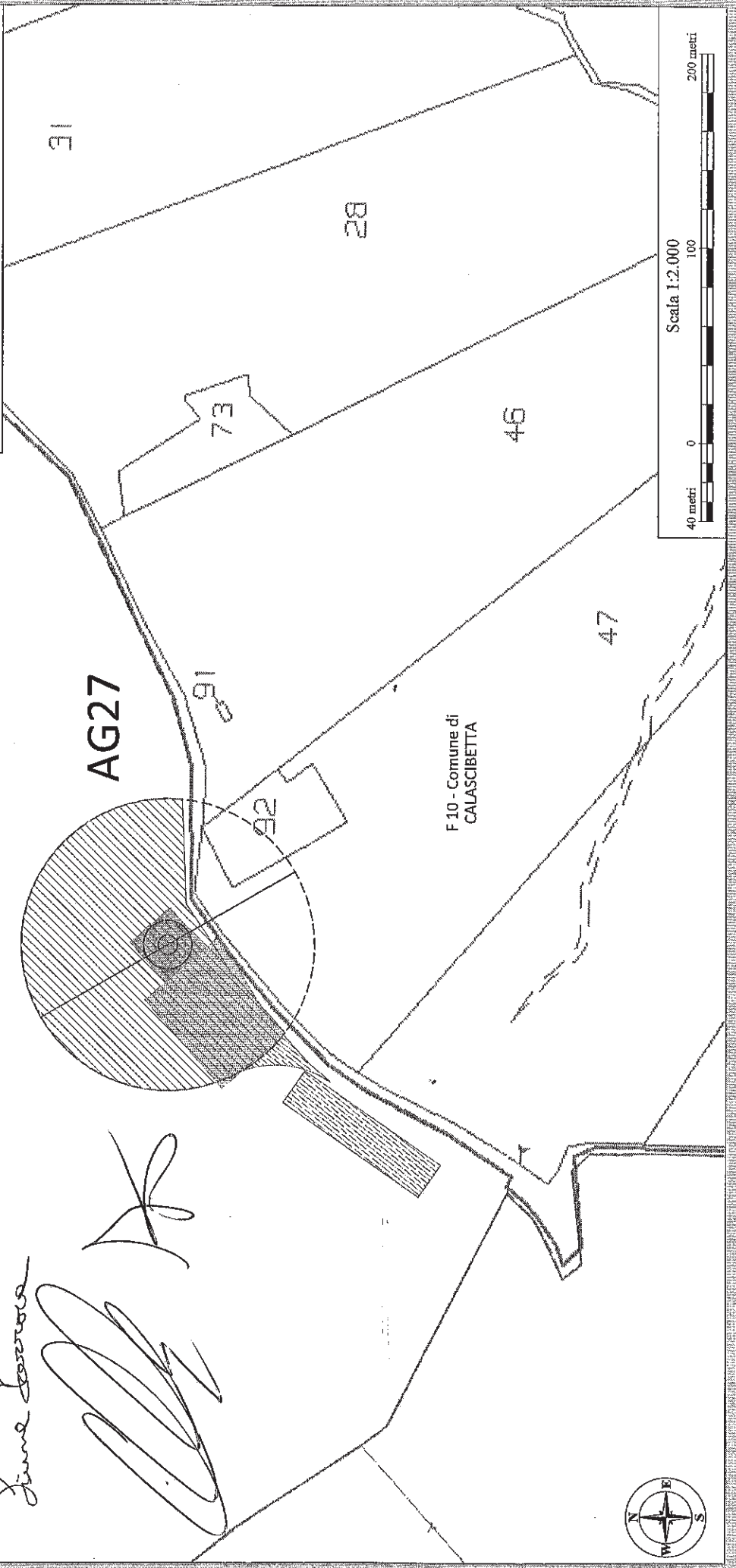


COMUNE DI GANGI F. 80 P. LLA 57 - DITTA CATASTALE "ABATE MARIA - TEDESCO GABRIELLA - TEDESCO GIUSEPPE - TEDESCO MARIA CHIARA"

Abate Maria
Tedesco Gabriella
Tedesco Giuseppe
Tedesco Maria Chiara
Giuseppina

Legenda

- Area ingombro permanente (opere di fondazione)
- Area ingombro permanente
- Area di sorvolo
- Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)



Scala 1:2.000
40 metri 0 100 200 metri

Copia su supporto informatico di documento redatto su supporto cartaceo (artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)
Certifico io sottoscritto, Dottor Alessandro Fontana, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n. 21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme all'originale redatto su supporto cartaceo, sottoscritta con firma digitale da me notaio il cui certificato numero di serie 0e 4b rilasciato dal "Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority" è valido dal 27/12/2021 al 27/12/2024 e non risulta revocato.

Firmato digitalmente dal
Notaio Alessandro Fontana

Petralia Sottana li 06/12/2022.

**Contratto preliminare
per la costituzione del diritto di superficie
sospensivamente condizionato**



Paolo Martino
Notaio

Via F. Cesi, 72 - Roma
Tel. 063215746 - 063215749
Fax 063220459
E-mail: pmartino@notariato.it

Tra i sottoscritti:

- Il sig. **Sabatino Silvio Salvatore**, nato a Petralia Soprana (PA) il 10 novembre 1950, c.f. SBTSVS50S10G510R e la sig.ra **Vitale Rosaria Nunzia**, nata a Leonforte (EN) il 02 febbraio 1963, c.f. VTLRRN63B42E536D, coniugi residenti in Calascibetta (EN) alla c.da Cacchiamo n. 98, (di seguito, il "Proprietario");

la società **"E-Way 3 Società a responsabilità limitata"** con sede legale in Roma Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato ed esistente, codice fiscale, P.Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Roma 16647721006 ed iscritta al R.E.A. con il numero n. RM-1667691, PEC: eway3srl@legalmail.it, in persona del sig. Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRR SMN 83C24 H703A, domiciliato ai fini di quanto appresso presso la sede della suddetta Società, munito dei necessari poteri di firma in forza di procura speciale ricevuta dal notaio Paolo Martino da Roma in data 28 aprile 2022, rep.8989, registrata a Roma 2 il 2 maggio 2022 al n.14723, che trovasi allegata in copia conforme digitale sotto la lettera **"A"** all'atto ricevuto dal Notaio Alessandro Fontana di Petralia Sottana in data 569 del 9 novembre 2022, (di seguito, la "Società" "Promissario Beneficiario" e, congiuntamente al Proprietario, le "Parti").

Premesso che

la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;

La Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Calascibetta (EN) (di seguito denominato anche l'"Impianto"); per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 (di seguito, la "VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D.Lgs. n. 387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");

il Proprietario è titolare del diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di Calascibetta (EN), (di seguito denominato il "Terreno"), come meglio identificato negli elaborati planimetrici che si allegano al presente Accordo in un'unica fascicolazione sotto la lettera **"A"**, catastalmente individuato al foglio **1** del Comune di Calascibetta (EN):

particella 320, Porz.AA, sem.5, ha 03.82.26, r.d.21,72,

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Roma 2
il 21/04/2023
al n. 12613
Serie 1T

T R A S C R I T T O
Agenzia Territorio
di ENNA
in data 24/04/2023
ai N.ri 2937/2567

r.a.9,87, porz.AB, pascolo 2, ha 02.10.44, r.d.17,39, r.a. 6,52;

particella 124, sem.5, ha 01.13.50, r.d.6,45, r.a.2,93;

la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

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

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l'"Accordo").

1.2 Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipulazione del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipulazione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) il diritto di superficie su un area del Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie") per un'area concessa in diritto di superficie pari a mq. 6.000,00, così come specificata negli allegati elaborati planimetrici, sotto la lettera A) inerente lo spazio di costruzione di ciascun aerogeneratore e relativa piazzuola di servizio adiacente ad esso, compresa la strada di accesso, oltre alla superficie di servitù per lo sbraccio delle pale eoliche, di cui appresso, necessarie all'impianto. Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà. Il diritto di superficie avrà una durata di 30 (trenta) anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 (dieci)

anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede dalle Parti alla scadenza del contratto definitivo (come di seguito definito). Le Parti concordano che decorso tale termine, la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, dal Contratto Definitivo (come di seguito definito) e quelli di Terzi eventualmente costituiti dalla Società si estingueranno.

2.2 Sulla predetta porzione di Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto).

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotta, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che si allega al presente Accordo.

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

sario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Proprietario le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU.

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Proprietario possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Articolo 3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(i) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, dei permessi, dei pareri e dei nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(ii) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(iii) le condizioni/prescrizioni/limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(iv) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Im-

pianto;

(V) l'assenza di vincoli in relazione al Terreno;

(VI) l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) l'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) il mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art. 7;

(IX) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 (ventiquattro) mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine 24 (ventiquattro) mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti, e la Società si obbliga, in tal caso, a non richiedere al Proprietario il risarcimento del danno subito e/o il rimborso delle spese sostenute.

Articolo 4 - Stipula del Contratto Definitivo.

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 (due) mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive. (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipulazione di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio di un Notaio della provincia di Enna che la Società si riserva di individuare e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 30 (trenta) giorni rispetto alla data della

stipulazione (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Articolo 5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1 Le Parti concordano fin d'ora, come condizione imprescindibile per la stipula del contratto definitivo un numero di 2 (due) aerogeneratori la cui potenza, sarà quantomeno pari a 5,6 MW ed altresì, le Parti concordano che il corrispettivo annuale per il Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato sarà pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00) (di seguito, il "Corrispettivo Annuale") oltre a un eventuale conguaglio a consuntivo sul canone annuo, come di seguito meglio specificato nella tabella, che viene allegata al presente atto segnata di lettera "B", che maturerà qualora il valore energetico di produzione media al contatore dello specifico aerogeneratore nei 12 (dodici) mesi precedenti risulti essere maggiore e/o uguale a 2600 (duemilaseicento) ore equivalenti (di seguito, il "Conguaglio Annuale Eventuale"), da pagarsi, con esclusione del Conguaglio Annuale Eventuale, in rate annuali anticipate da corrispondersi massimo entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del Contratto definitivo e così a proseguire per ciascun anno, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 (trenta) giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo. Per dare evidenza al Proprietario della produzione reale annua, la Società si impegna ogni anno a comunicare per iscritto, il valore energetico di produzione netto al contatore nei 12 (dodici) mesi precedenti di ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato, fornendo la documentazione originale prodotta dal GSE S.p.A e/o dal Gestore della rete di trasmissione e distribuzione nazionale dell'energia elettrica e/o obbligandosi a consentire al Proprietario e/o a persona da quest'ultimo incaricata di ricavare il valore energetico di produzione netta annuo direttamente dai contatori degli aerogeneratori installati nel Terreno.

Il Conguaglio Annuale Eventuale, ove maturato, sarà versato entro 45 giorni dalla scadenza di ciascun periodo di 12 mesi di esercizio dell'Impianto.

A titolo esemplificativo, il valore energetico di produzione media al contatore di un'aerogeneratore nei primi 12 mesi di esercizio dell'impianto risulti essere maggiore e/o uguale a 2.900 ore equivalenti, il Proprietario maturerà il diritto a veder corrisposto un conguaglio positivo in aggiunta al rateo annuale dei dodici mesi precedenti e relativi alla rilevazione di producibilità pari a complessivi Euro 4.000,00 che saranno corrisposti entro 45 giorni dalla scadenza dei primi dodici mesi di esercizio dell'impianto.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data

così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le Parti concordano che la Società ha già versato al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 38,45,46,76 del DPR 28.12.2000 n. 445 e con riferimento alla normativa introdotta con d.l. n. 223 del 2006 convertito con legge n. 248 del 2006, i sottoscrittori, consapevoli della valenza giuridica delle dichiarazioni rese e sulle conseguenze e le sanzioni derivanti dalle dichiarazioni false o non più rispondenti a verità, dichiarano:

1) che è stato versato l'importo pari ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) (la "Caparra") a mezzo bonifico bancario identificativo univoco 420221108125947884FO9FLS6YFCR4 in data 8 novembre 2022 sul conto corrente con IBAN IT7-1U0200816803000300285916 all'ordine di Sabatino Silvio Salvatore e Vitale Rosaria Nunzia, e la documentazione bancaria relativa costituirà quietanza per la "Società"; le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, la somma versata a titolo di caparra sarà imputata e decurtata del Corrispettivo della prima rata annuale;

2) e che non si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione della presente scrittura privata.

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

Articolo 6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi (pari ad ulteriori 24 mesi in totale), salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

6.2 In caso di rinnovo le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto, sempre in forma notarile, nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi ad un Notaio della provincia di Enna indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Proprietario, (comunicato con anticipo di 30 (trenta) giorni rispetto alla data di stipula) impegnandosi quest'ultimo a

dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo.

6.3 Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), per ciascun periodo annuale di rinnovo. Tale ulteriore somma dovrà essere pagata al Proprietario entro 30 (trenta) giorni dal rinnovo del presente contratto, pena l'invalidità del rinnovo automatico.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal primo Corrispettivo annuale.

Le Parti concordano che alla scadenza del presente accordo ed in caso di mancato rinnovo o stipula del contratto definitivo a prescindere dal verificarsi delle condizioni sospensive, tutte le somme versate a titolo di caparra saranno legittimamente trattenute dal Proprietario.

Articolo 7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo e dichiara di averla ricevuta giusto i seguenti titoli e più esattamente:

la particella 320 del foglio di mappa 1 per l'atto di compravendita in notar Aldo Barresi da Enna del 5 maggio 1997, rep.n.11495, registrato ad Enna il 26 maggio 1997 al n.1281 e trascritto ad Enna il 16 maggio 1997 ai nn.4226/3879;

la particella 124 del foglio di mappa 1 per l'atto di compravendita in notar Aldo Barresi da Enna del 24 settembre 2003, rep.n.21696, registrato ad Enna il 13 ottobre 2003 e trascritto ad Enna il 15 ottobre 2003 ai nn.11659/10482.

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985. A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento al Terreno, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e

garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario, inoltre, dichiara che in base alle sue conoscenze attuali sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre (i) dichiara che in base alle sue conoscenze attuali il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e (ii) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Articolo 8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo.

In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna:

a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno; (ii) alterare il livello della superficie del Terreno; (iii) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno, a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società avrà l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza

del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che nullo altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno di proprietà del Proprietario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore dell'Ente Competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino del Terreno e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo da inserire come allegato allo stesso.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Articolo 9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle

linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno.

Articolo 10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa.

10.2 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 6 risulti non veritiera e/o mendace.

Le Parti concordano che in caso di mancato pagamento, entro i termini concordati, di n°2 (due) rate consecutive del corrispettivo annuale del Contratto Definitivo, il Proprietario avrà facoltà di recedere per giusta causa.

Articolo 11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno, salvo che il trasferimento non venga effettuato nei confronti dei parenti del proprietario entro il secondo grado di parentela ed affini, spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento

della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i sessanta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro sei mesi dallo spirare del termine di sessanta giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro trenta giorni lavorativi successivi, davanti ad un notaio individuato dalla Società; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

11.8 In ogni caso qualora venga effettuata la vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, inclusi ai parenti di secondo grado ed affini, il Proprietario si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare in ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Proprietario nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Proprietario provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data ____ tra ____ e ____ nei confronti del relativo avente diritto".

Articolo 12) Frutti

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

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 5.000,00 (cinquemila).

Articolo 13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Articolo 14 - Comunicazioni

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

la Società: vedi indirizzo in epigrafe; oppure all'indirizzo di posta certificata e-way3srl@legalmail.it;

Proprietario: vedi indirizzo in epigrafe.

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

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio o destinatario designato inviandone comunicazione scritta all'altra Parte a mezzo lettera racc. con avviso di ricevimento.

Articolo 15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, alla stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

La Società si impegna affinché la cancellazione della trascrizione del presente accordo nonché dell'eventuale contratto definitivo avvenga entro 1 (uno) mese dalle rispettive scadenze e saranno a carico della Società le spese relative al frazionamento catastale dell'area del terreno su cui insisterà l'Impianto.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Articolo 16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Articolo 17 - Formazione dell'accordo

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

Articolo 18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

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

Firmato: Sabatino Silvio Salvatore, Vitale Rosaria Nunzia
(il Proprietario)

(per la Società - il legale rappresentante)

Firmato: Simone Ferrara

Elenco Allegati:

All.A - Planimetria;

All.B - Tabella

N. 640 di Repertorio

Autentica di Firme

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Io sottoscritto Dott. **Alessandro Fontana**, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n.21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico:

che i sotto designati richiedenti, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le superiori proprie firme in calce all'atto suesteso ed in margine ai fogli intermedi ed in quanto allegato:

- Il sig. **Sabatino Silvio Salvatore**, nato a Petralia Soprana (PA) il 10 novembre 1950, c.f. SBT SVS 50S10 G510R e la sig.ra **Vitale Rosaria Nunzia**, nata a Leonforte (EN) il 02 febbraio 1963, c.f. VTL RRN 63B42 E536D, coniugi residenti in Calascibetta (EN) alla c.da Cacchiamo n. 98.

La scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti, che mi hanno esentato dalla lettura degli allegati di cui le parti stesse hanno dichiarato di avere esauriente conoscenza.

In Petralia Sottana, nel mio studio principale, il giorno 30 novembre 2022, alle ore undici e minuti quindici (11:15)

F.to Alessandro Fontana notaio ed impronta del sigillo

Repertorio N.10465

Raccolta N.4933

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dottor PAOLO MARTINO, Notaio in Roma con lo studio ivi alla Via F. Cesi n.72, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, previa lettura da me Notaio data alla parte della scrittura che precede, nonché dispensa dalla lettura di quanto allegato

C E R T I F I C O

che le premesse firme marginali e finali, nonché quelle su quanto allegato, apposte tutte in mia presenza, sono proprie di:

Ferrara Simone nato a Salerno il 24 marzo 1983, domiciliato per la carica presso la sede di cui infra, in qualità di procuratore speciale ed in rappresentanza della società

E-WAY 3 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucia n. 4, capitale sociale euro 10.000, interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero di C.F. e P.IVA 16647721006, R.E.A. n. RM-1667691, al presente atto legittimato in forza di procura a rogito di me Notaio in data 28 aprile 2022 rep. n. 8989, racc. 4169, registrata a Roma 2 il 2 maggio 2022 al n. 14723 Serie 1T;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo.

In Roma, Piazza San Lorenzo in Lucia n. 4, addì dodici aprile duemilaventitre alle ore quattordici e minuti cinque.

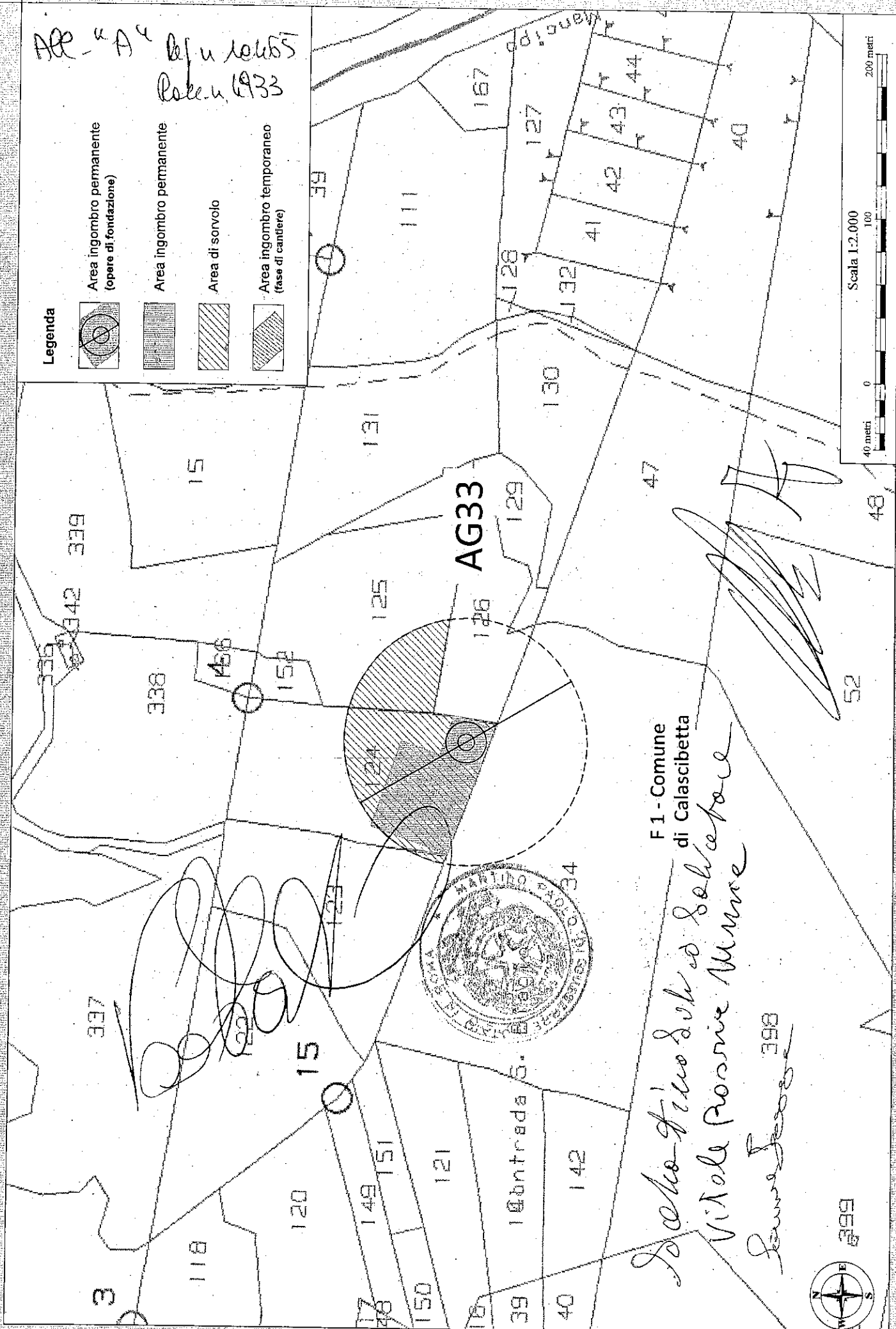
Firmato: Paolo Martino (Notaio) Impronta del Sigillo

SEGUONO ALLEGATI "A" E "B"

AP - "A" def u 10165
P.L. n. 1933

Legenda

- Area ingombro permanente (opere di fondazione)
- Area ingombro permanente
- Area di sorvolo
- Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)



F1 - Comune di Calascibetta

*Sabato Silvio Salvatore
Vitale Rosaria Nunzia
L. Salvatore*



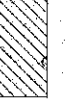



Scala 1:2.000



App. A^a l. f. c. n. 10065
l. c. n. 933

Legenda

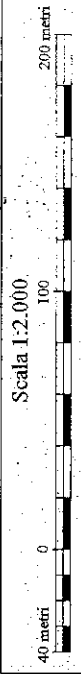
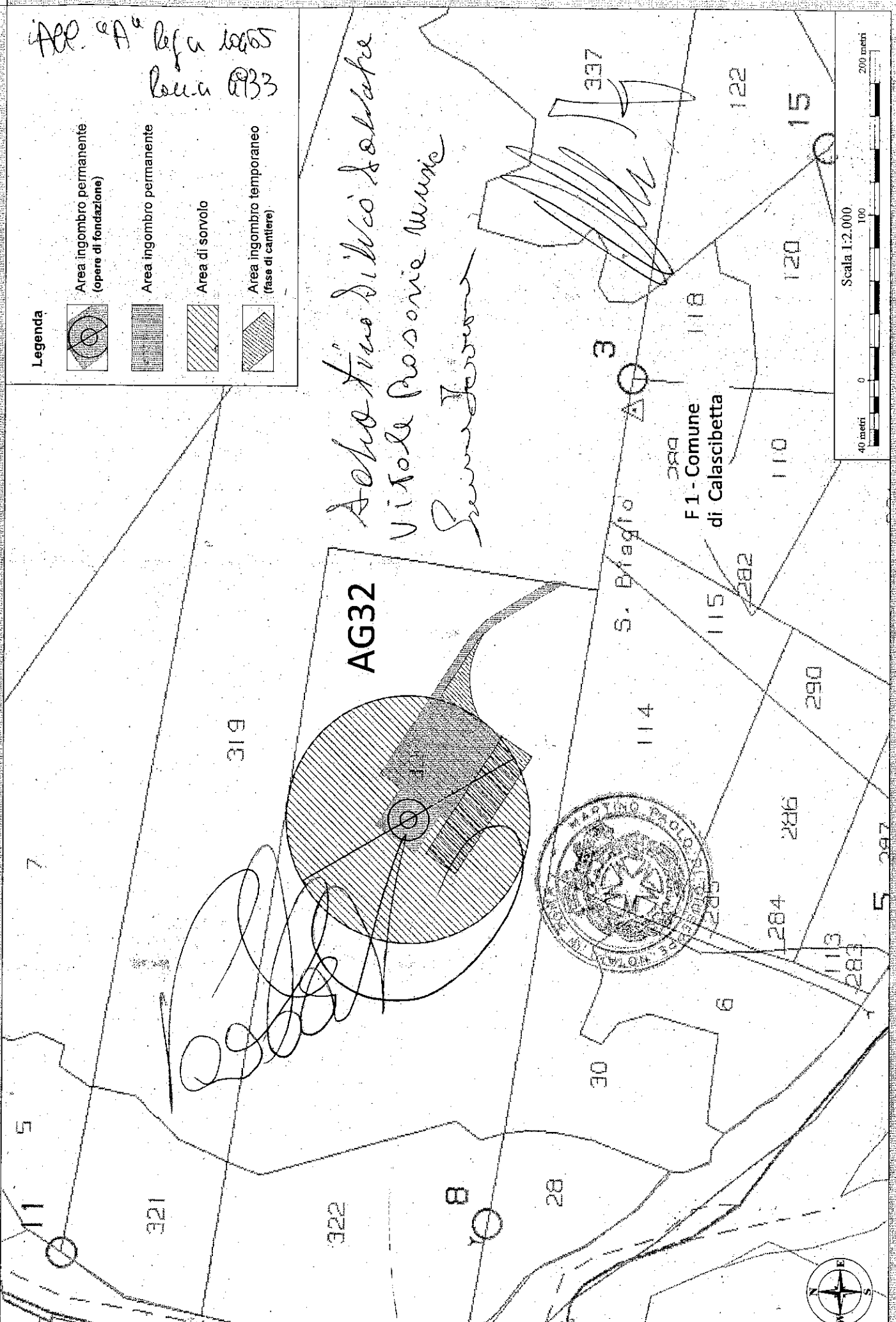
-  Area ingombro permanente (opere di fondazione)
-  Area ingombro permanente
-  Area di sorvolo
-  Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)

Achille Fico di Vico Salabate
Vitola Prosonie Mure
Santeramo

AG32

F1 - Comune di Calascibetta

S. Biagio



Scala 1:2.000

Acc. n. 484 Ref. n. 10665
Rev. n. 6933

VALORE ENERGETICO di produzione media al contatore del singolo aerogeneratore nei 12 (dodici) mesi precedenti	Eventuale conguaglio a consuntivo annuale importi non cumulabili tra loro (valori in Euro, per ciascun aerogeneratore)
2600	1.000,00
2700	2.000,00
2800	3.000,00
2900	4.000,00
3000	5.000,00

Il sottoscritto *Vittorio Sabatara*
Vittorio Rosini univ.

Luigi Ferrero



**CONTRATTO PRELIMINARE
PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

Tra i sottoscritti:

-CIPOLLA GIORGIO, nato a Palermo (PA) il giorno 1 febbraio 2001, il quale dichiara di essere titolare del c.f.n. CPL GRG 01B01 G273T e della carta di identità n. AY 0066706 rilasciata dal comune di Palermo il 2/2/2018 e di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

-"LICO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.", con sede in Palermo alla via Antonio Pacinotti n. 19, ove domicilia per la carica, capitale sociale di euro 10.000 (diecimila), interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese di Palermo, codice fiscale e numero d'iscrizione 06246690827, R.E.A. n. PA 308242, pec: licoagricola@pec.it;

("Proprietario");

da una parte e dall'altra

-"E-WAY 3 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma alla piazza San Lorenzo in Lucina n.4, capitale sociale di euro 10.000, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese di Roma, codice fiscale e numero d'iscrizione 16647721006, R.E.A. n. RM 1667691, pec: e-way3srl@legalmail.it; che interviene, giusta procura speciale ricevuta dal notaio Paolo Martino di Roma in data 28/4/2022, rep. n. 8989, registrata a Roma 2 il 2/5/2022 al n. 14723 a mezzo del procuratore:

-FERRARA SIMONE, nato a Salerno il 24 marzo 1983, il quale dichiara di essere avvocato, titolare del passaporto n. YB3549815 rilasciato dalla questura di Roma il 5/7/2018 e del c.f.n. FRR SMN 83C24 H703A, domiciliato per ragioni di ufficio in Roma alla piazza San Lorenzo in Lucina n.4;

"Società"

ed entrambi congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

-la Società opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte eolica;

-la Società è interessata a sviluppare un progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune di Enna (di seguito denominato anche l'"Impianto");

-per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità, ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la "VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n. 387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");



Studio Associato
Dott. Giovanna Falcone
Dott. Giovanni Brucia
Notai
via Marchese Ugo n.74
PALERMO

**REGISTRATO A
PALERMO
IL 30/11/2022
AL N. 39965
SERIE 1T**

**TRASCritto A
ENNA
IL 30/11/2022
N. 8509 REG.GEN.
N. 7449 REG.PART.**

-il Proprietario è titolare del diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di Enna, ricadente secondo le previsioni del vigente piano urbanistico generale in zona agricola, censito al catasto terreni al foglio 281, particelle:

11 di metri quadrati 195.706 (centonovantacinquemilasettecentosei);

41 di metri quadrati 5.000 (cinquemila);

e così per un totale di ettari venti, are sette e centiare sei (Ha.20.07.06), come meglio raffigurato e identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera "A" (di seguito denominato il "Terreno");

-la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

Tutto ciò premesso tra le Parti

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, quanto allegato alla presente, previa sottoscrizione delle Parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l'"Accordo").

1.2 Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipula del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno in oggetto, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Art.2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie su una area del Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie") limitatamente ad un'area concessa in diritto di superficie pari a metri quadrati 6.000 (seimila), così come specificata nell'allegata planimetria, sotto la lettera "A" inerente lo spazio di costruzione di ciascun aerogeneratore e relativa piazzuola di servizio adiacente ad esso, compresa la strada di accesso, oltre alla superficie di servitù per lo sbraccio delle pale eoliche, di cui appresso, necessarie all'impianto. Le Parti si danno re-

ciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di 30 (trenta) anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 (dieci) anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede tra le Parti.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto).

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotto, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che sarà allegata al contratto definitivo, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta:

(1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (I) la continuità delle

trascrizioni nel ventennio, e (II) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e

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

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo art. 9 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile discrezione, la Relazione Notarile e/o il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/o nel CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del "Termine Notarili/CDU".

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente art. 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Proprietario possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Art.3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(I) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, i permessi, i pareri e i nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(II) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento del-

le stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(III) acchè le condizioni / prescrizioni / limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(IV) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Impianto;

(V) all'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(VI) all'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) all'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) al mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art.7;

(IX) all'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 (ventiquattro) mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 (ventiquattro) mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Art.4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 (due) mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipula di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 (dieci) giorni rispetto alla data della stipula (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Art.5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1. Le Parti concordano il corrispettivo annuale per il Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato, una somma pari ad Euro 2.000 (due-mila) per MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore, con un massimale annuo non superiore ad euro 10.000 (diecimila) per aerogeneratore (di seguito, il "**Corrispettivo Annuale**"), da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi massimo entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del definitivo e così a proseguire per ciascun anno, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 (trenta) giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo. Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo Annuale è stato determinato sulla base della configurazione progettuale attuale e, pertanto, potrà essere modificato tenuto conto del progetto definitivo risultante dalle Autorizzazioni.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le parti concordano, altresì, che alla sottoscrizione del contratto definitivo verranno corrisposti anticipatamente n. 3 (tre) ratei annuali, ciascuna dell'importo indicato, di cui una da imputarsi a saldo anticipato del primo rateo annuale, i restanti due ratei sono imputati agli ultimi due ratei annuali finali, della durata del contratto.

Le parti concordano che la Società versa al Proprietario, che ne rilascia corrispondente liberatoria quietanza, a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 1.000 (mille) (la "**Caparra**") alla sottoscrizione del presente Contratto a mezzo assegno circolare non trasferibile n. 0030521638 di euro 1.000 (mille) emesso in Roma il 4/11/2022 dalla Banca del Fucino S.p.A., agenzia

di Roma via Paisiello, intestato alla "Società Agricola LICO S.R.L."

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

Art.6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente art. 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 (due) rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

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

6.3 Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietaria presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 1.000 (mille) a turbina, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà, come le altre caparre, imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Art.7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la propria esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo pervenute con atto di compravendita notaio Gabriele Zammiti di Palermo del 30/12/2013, rep. n. 12996, registrato a Palermo il 31/12/2013 al n. 16726 e trascritto ad Enna il 2/1/2014 ai nn. 26/22.

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vi-

sta urbanistico, qualificato come agricolo, in conformità al certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985, che dovrà essere prodotto successivamente.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre:

(I) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e

(II) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Art.8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Im-

pianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo.

In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna a non:

- (I) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno;
- (II) alterare il livello della superficie del Terreno;
- (III) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli;
- (IV) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

Ed inoltre, nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno,

* a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

* a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni al-

tro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 (dodici) mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 (dodici) mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno di proprietà del Proprietario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore dell'Ente Competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino del Terreno e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Art.9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale

del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno.

Art.10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificassero eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente art.7 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

Art.11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti

e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamate.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 (trenta) giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro 30 (trenta) giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i sessanta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro 6 (sei) mesi dallo spirare del termine di 60 (sessanta) giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni lavorativi successivi, davanti ad un notaio individuato dalla Società; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

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

Art.12 - Frutti

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

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 5.000 (cinquemila).

Art.13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Art.14 - Comunicazioni

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

per la Società: all' indirizzo e/o alla posta certificata indicati in comparenza;

per il Proprietario: all' indirizzo e/o alla posta certificata indicati in comparenza.

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

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

Art.15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, alla stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico della Società.

Art.16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del

presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Art.17 - Formazione dell'accordo

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

Art.18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

18.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro del luogo in cui è ubicato l'immobile, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

La presente scrittura resterà conservata a raccolta tra gli atti del notaio che autenticherà le sottoscrizioni finali.

I sottoscritti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/03 e s.m.i.; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per i fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali consequenziali.

Letto, confermato e sottoscritto.

Palermo, 10 novembre 2022

IL PROPRIETARIO

F.to: Giorgio Cipolla;

LA SOCIETA'

Simone Ferrara.

Repertorio n. 5668

Raccolta n. 4579

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno dieci del mese di novembre.

In Palermo, nel mio studio alla via Marchese Ugo n.74.

Io sottoscritto Dott. **GIOVANNI BRUCIA**, notaio in Palermo, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico che

-**CIPOLLA GIORGIO**, nato a Palermo (PA) il giorno 1 febbraio 2001, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della:

-**"LICO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L."**, con sede in Palermo alla via Antonio Pacinotti n. 19, ove domicilia per la carica, e

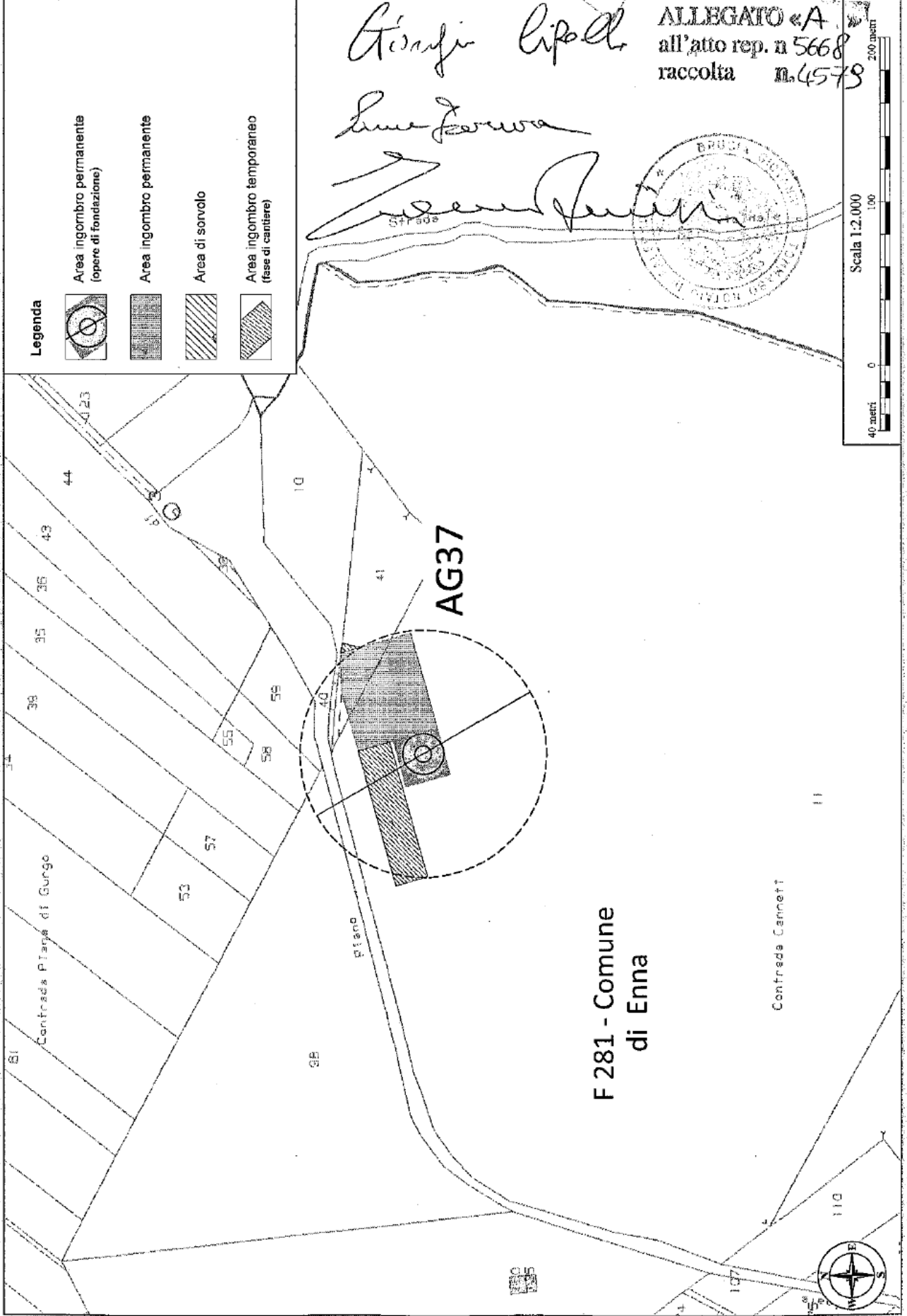
-**FERRARA SIMONE**, nato a Salerno il 24 marzo 1983, nella sua

qualità di procuratore speciale della:

- "E-WAY 3 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma alla piazza San Lorenzo in Lucina n.4, ove domicilia per ragioni di ufficio, della cui identità personale e poteri di firma io Notaio sono certo hanno apposto in mia presenza, alle ore dieci e cinquanta le proprie sottoscrizioni in calce e a margine della superiore scrittura e di quanto alla stessa allegato, avendomi le parti espressamente dispensato dal darne la relativa lettura.

F.to: Giovanni Brucia Notaio.

COMUNE DI ENNA F.281 P.LLA 11 - DITTA CATASTALE "LICO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. con sede in Palermo"

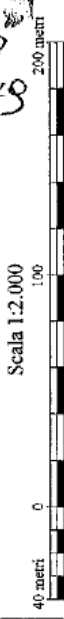


Legenda

- Area ingombro permanente (opere di fondazione)
- Area ingombro permanente
- Area di sonvolo
- Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)

Giorgio Lipol
Luca Ferraro
[Signature]

ALLEGATO «A»
all'atto rep. n 5668
raccolta n. 4578



F 281 - Comune di Enna

Contrada Cannetti





STUDIO NOTARILE
RICOLO - BONOMO
PUGLISI - DI VITALE
CIMINO - FONTANA
NOTAI ASSOCIATI

**Contratto preliminare per la costituzione del diritto di
superficie sospensivamente condizionato**

Tra i sottoscritti:

Il sig. **Bruno Davide**, nato a Enna (EN) 12 giugno 1992
residente in Alimena via Vignale n.64,
(C.F.BRNDVD92H12C342N), di stato civile libero;

la sig.ra **Bruno Elisa**, nata a Enna (EN) il 18 aprile 1995
residente in Alimena via Vignale n.64,
(C.F.BRNLSE95D58C342J), di stato civile libero;

la sig.ra **Venturella Maria**, nata a Alimena (PA) il 15
settembre 1958 ivi residente in via Vignale n.64,
(C.F.VNTMRA58P55A202F), di stato civile libero

(di seguito, il "Proprietario";

la società "**E-Way 3 Società a responsabilità limitata**".con
sede legale in Roma Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4,
capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente
versato ed esistente, codice fiscale, P.Iva e numero di
iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la
C.C.I.A.A. di Roma 16647721006 ed iscritta al R.E.A. con il
numero n. RM - 1667691, PEC: eway3srl@legalmail.it, in
persona del sig. Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo
1983 residente in Roma via Nomentana n.175, c.f.FRR SMN 83C24
H703A, domiciliato ai fini di quanto appresso presso la sede
della suddetta Società, munito dei necessari poteri di firma
in forza di procura speciale ricevuta dal notaio Paolo
Martino da Roma in data 28 aprile 2022, rep.8989, registrata
a Roma 2 il 2 maggio 2022 al n.14723, che trovasi allegata
sub A alla scrittura privata autenticata ai rogiti del notaio
Alessandro Fontana di Petralia Sottana in data 9 novembre
2022, rep. 569, (di seguito, la "Società" "Promissario
Beneficiario" e, congiuntamente al Proprietario, le "Parti").

Premesso che

la Società opera nel settore della produzione di energia
elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare essa svolge
attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la
produzione di energia elettrica da fonte eolica;

la Società è interessata a sviluppare un progetto per la
costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di
energia elettrica da fonte eolica da localizzare nel Comune
di Enna (di seguito denominato anche l'" Impianto");

per lo sviluppo dell'Impianto, la Società conseguirà tutte le
autorizzazioni necessarie da parte delle competenti autorità,
ivi incluso il provvedimento di Valutazione di Impatto
Ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 (di seguito, la
"VIA") e l'Autorizzazione Unica ex art. 12 D. Lgs. n.
387/2003 (di seguito l'"Autorizzazione Unica");

il Proprietario è titolare congiuntamente per l'intero
diritto di proprietà del fondo rustico, sito nel Comune di
Enna, ricadente, secondo le previsioni del vigente Piano
Urbanistico Generale in Zona (di seguito denominato il

Piazza Francesco Crispi n. 1 - 90139 Palermo (PA)
Viale della Libertà n.86 - 90143 Palermo
Corso Italia n. 134 - 90044 Carini (PA)
Via P.pe Amedeo n. 56 - 90047 Partinico (PA)
Via Pietro Novelli n.47 - 90046 Monreale (PA)
Via Roma n. 21 - 90027 Petralia Sottana (PA)
Via Lo Pinto n. 86 - 90035 Marineo (PA)

Registrato presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio
di Palermo

il 02/12/2022
al n. 40405/1T

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

il 2 dicembre 2022

ai nn.8603/7532

"Terreno"), come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera **A**), e precisamente la signora Venturella Maria in ragione di 2/12 (due dodicesimi) indivisi ed i signori Bruno Elisa e Bruno Davide in ragione di 5/12 (cinque dodicesimi) indivisi ciascuno e congiuntamente per l'intero, catastalmente individuato al foglio 281 del Comune di Enna:

particella 102, sem.3, are 67.10, r.d.24,26, r.a.5,54;

la Società ritiene che il Terreno possa essere idoneo all'installazione dell'Impianto;

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

Articolo 1 - Premesse e allegati

1.1 Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito l'"Accordo").

1.2 Il Proprietario dichiara e garantisce che, alla data di stipulazione del presente Accordo, esso è esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul Terreno, che lo stesso Proprietario può validamente ed incondizionatamente disporre dei diritti sul Terreno e che su di esso non gravano diritti personali o reali di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, usi civici, livelli o diritti di prelazione, anche agraria), incompatibili con gli scopi del presente Accordo e/o con la realizzazione dell'Impianto e/o che rendano più difficile o onerosa la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dello stesso sul Terreno da parte della Società.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

2.1 Il Proprietario si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., a favore della Società che, come in atti, promette e si impegna ad accettare (per sé e/o per persona fisica e/o giuridica da nominare sino al momento della stipulazione del Contratto Definitivo (come di seguito definito)) il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare, esercire e mantenere l'Impianto (di seguito, il "Diritto di Superficie") per un'area concessa in diritto di superficie pari a mq. 6.000,00, così come specificata nell'allegata planimetria, sotto la lettera A) inerente lo spazio di costruzione di ciascun aerogeneratore e relativa piazzuola di servizio adiacente ad esso, compresa la strada di accesso, oltre alla superficie di servitù per lo sbraccio delle pale eoliche, di cui appresso, necessarie all'impianto. Si precisano le servitù che sono concesse a servizio degli impianti:

1. servitù di accesso pedonale e carrabile, esercitata nella striscia di terreno di proprietà degli stessi concedenti anche esterna al perimetro d'Impianto oggetto del diritto di

superficie, quale l'area di sbraccio delle pale degli aerogeneratori costituita dalla proiezione sul terreno a 360 gradi delle pale eoliche degli aerogeneratori;

2. servitù di elettrodotto interrato, interrata nel percorso viario o eccezionalmente esterna, esercitata nella striscia di terreno di proprietà degli stessi concedenti oggetto del concesso diritto di superficie;

Sulle porzioni di terreno, di proprietà di parte concedente, individuate come servitù di accesso pedonale e carrabile, ai fini della raggiungibilità dello stesso, potrà essere realizzata a cura e spese della "Società" una strada avente una larghezza di circa cinque metri (mt.5), così come individuata nell'allegata planimetria, realizzata e mantenuta a spese e a cura della "Società", potrà essere liberamente utilizzata, altresì, dai proprietari concedenti.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il Diritto di Superficie concesso con il Contratto Definitivo (come di seguito definito) comprenderà altresì la proprietà superficiaria dell'edificando Impianto in favore della Società. Pertanto, quest'ultima, acquisendo ex art. 952 c.c., il diritto di mantenere l'Impianto sul Terreno, ne acquisterà la proprietà.

Il diritto di superficie avrà una durata di 30 anni a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito), fatta salva la facoltà della Società di prorogare unilateralmente tale durata di ulteriori 10 anni, alle condizioni che verranno negoziate in buona fede dalle Parti da comunicarsi a mezzo pec o lettera a/R almeno 6 mesi prima della scadenza.

2.2 Sul predetto Terreno la Società intende installare l'Impianto costituito da: le torri e le apparecchiature anemometriche, gli aerogeneratori (turbine eoliche complete di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installate su pali metallici); le opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale (di seguito, la "Rete Elettrica"); viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento tra le singole turbine eoliche, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto (ovvero di qualsiasi ulteriore componente che dovesse necessitare per la costruzione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto)

2.3 Il Contratto Definitivo (come di seguito definito) prevederà anche la costituzione, da parte del Proprietario e in favore della Società, delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed elettrodotto, nonché sorvolo sui fondi di sua proprietà, diversi dal Terreno, e in favore del Terreno (e/o parte di questo) e/o della Società, ivi comprese quelle a carattere temporaneo, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, nonché al collegamento alla Rete Elettrica, il tutto come specificamente illustrato nella cartografia che sarà allegata al contratto definitivo, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù.

2.4 Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Proprietario si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Proprietario le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU.

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 9 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ il CDU non soddisfacenti in ragione della presenza di uno o più Gravami e/o di ogni ulteriore elemento che possa impedire, ritardare o rendere maggiormente gravosa la realizzazione dell'Impianto ovvero qualora eventuali Gravami indicati nelle Relazione Notarile e/ il CDU non siano stati definitivamente eliminati con oneri integralmente a carico del Proprietario e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Proprietario entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU.

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto.

Resta inteso che tutti gli oneri per la richiesta e il rilascio della Relazione Notarile e per tutte le predette

certificazioni ivi compreso per il CDU sono a carico del Promissario Beneficiario.

Articolo 3 - Condizioni sospensive

Le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo (come di seguito definito) è sospensivamente condizionata:

(I) al rilascio in favore della Società, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni, dei permessi, dei pareri e dei nulla osta necessari alla realizzazione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto e delle opere di collegamento alla Rete Elettrica, ivi compresa l'approvazione dell'Autorizzazione Unica e della VIA (complessivamente, le "Autorizzazioni");

(II) alla decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse siano state proposte azioni giudiziali;

(III) le condizioni/prescrizioni/limitazioni eventualmente contenute nelle Autorizzazioni non incidano negativamente, a giudizio insindacabile della Società, sulla fattibilità e profittevolezza della realizzazione dell'Impianto sul Terreno;

(IV) all'ottenimento degli incentivi erogati dal GSE S.p.A., secondo le norme previste dal Decreto Ministeriale 4 luglio 2019 o da altra normativa sopravvenuta, in relazione all'Impianto;

(V) l'assenza di vincoli in relazione ai Terreni;

(VI) l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, inter alia, sul Progetto, sulle Autorizzazioni e sul Terreno, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del Progetto;

(VII) l'assenza di mutamenti delle condizioni di legge in ordine alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle fonti rinnovabili ed in relazione alle forme di incentivazione previste dalla legge alla data di sottoscrizione del presente Contratto che siano tali da pregiudicare l'economicità del Progetto;

(VIII) il mancato verificarsi di violazioni delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo art. 7;

(IX) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto (di seguito complessivamente denominate le "Condizioni Sospensive").

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre il Termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse della Società e, pertanto, potranno essere soltanto da questa ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine di 24 mesi.

Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del

presente Accordo, in tutto o in parte, entro il Termine 24 mesi, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere un apposito atto in forma autentica notarile da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, ed al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti.

Articolo 4 - Stipula del Contratto Definitivo

4.1 Le Parti convengono che la stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) avvenga, al verificarsi ovvero alla rinuncia di una o più delle Condizioni Sospensive da parte della Società, dietro semplice richiesta scritta della Società al Proprietario, che dovrà intervenire entro 2 mesi dal verificarsi o dalla rinuncia delle condizioni sospensive. (di seguito, il "Termine").

4.2 Le Parti concordano che la costituzione del Diritto di Superficie nonché di tutti gli altri diritti previsti dal presente Accordo, avvenga mediante stipulazione di un atto notarile ovvero di scrittura privata autenticata, presso lo studio del Notaio che la Società si riserva di individuare nell'ambito del collegio notarile del distretto di Palermo - Termini Imerese, e comunicare al Proprietario, con anticipo di almeno 10 giorni rispetto alla data della stipulazione (di seguito, il "Contratto Definitivo").

Articolo 5 - Corrispettivi e Pagamenti

5.1 Le Parti concordano il corrispettivo annuale per il Diritto di Superficie e di tutti gli altri diritti di cui al presente Accordo, per ciascun aerogeneratore effettivamente autorizzato ed installato una somma pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) per MW di potenza di capacità dell'aerogeneratore, con un importo minimo annuo non inferiore ad € 8.000,00 (euro OTTOMILA/00) e non superiore ad €. 10.000,00 (diecimila/00) per aerogeneratore (di seguito, il "Corrispettivo Annuale"), da pagarsi in rate annuali anticipate da corrispondersi per le prime tre rate, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del definitivo e così a proseguire per le successive rate annuali, con accredito, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Proprietario e da questo ultimo comunicato alla Società tramite comunicazione scritta entro 30 giorni antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo.

Le parti concordano che la Società verserà al Proprietario a titolo di caparra l'importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) alla sottoscrizione del presente Contratto.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 38,45,46,76 del DPR 28.12.2000 n. 445 e con riferimento alla normativa introdotta con d.l. n. 223 del 2006 convertito con legge n. 248 del 2006, i sottoscrittori, consapevoli della valenza giuridica delle dichiarazioni rese e sulle conseguenze e le sanzioni derivanti dalle dichiarazioni false o non più rispondenti a verità, dichiarano:

1) di versare la somma di euro 1.000,00 (mille/00) mediante assegno circolare, non trasferibile, n.0030521637-03, all'ordine di Bruno Elisa; le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, la somma versata a titolo di caparra sarà imputata e decurtata del Corrispettivo della prima rata annuale;

2) e che non si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione della presente scrittura privata.

L'obbligo del pagamento del Corrispettivo Annuale decorrerà dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie nonché degli altri diritti previsti dal presente Accordo, e a partire dal secondo anno, il Corrispettivo Annuale sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

Le parti concordano, altresì, che alla sottoscrizione del contratto definitivo verranno corrisposti anticipatamente n°3 (tre) ratei annuali, ciascuno dell'importo come sopra determinato, di cui uno da imputarsi a saldo anticipato del primo rateo annuale, i restanti due ratei sono imputati agli ultimi due ratei annuali finali, della durata del contratto.

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

5.2 Il compenso di cui sopra è onnicomprensivo in considerazione del fatto che a seguito della realizzazione dell'Impianto il Terreno potrebbe subire un danno emergente e, fermo restando che detto eventuale danno emergente è ricompreso nel compenso pattuito. Resta inteso che in caso di mancata stipula del contratto definitivo, non per colpa del proprietario, l'importo versato, al momento della sottoscrizione del predetto preliminare, verrà trattenuto dai proprietari a titolo di Caparra, ivi compresa la somma ulteriore versata in favore di quest'ultimi in caso di proroga del contratto. In questi casi la società beneficiaria nulla avrà a pretendere a nessun titolo dai proprietari.

Articolo 6 - Durata del Contratto Preliminare

6.1 Il presente Contratto ha una durata di 24 mesi dalla data della sua sottoscrizione. Qualora alla sopra richiamata scadenza l'Atto Definitivo non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi annuali, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R./PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

6.2 In caso di rinnovo le Parti prevedono che su richiesta

del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto, sempre in forma notarile, nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Proprietario, impegnandosi questo ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. Le spese notarili sono a carico della società promissaria beneficiaria.

6.3 Decorso il termine di 35 mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Proprietario presta, ora per allora, il consenso affinché la Parte Promittente Beneficiaria provveda a trascrivere nuovamente il contratto presso i pubblici registri.

Oltremodo, in caso di rinnovo automatico le Parti convengono che il Proprietario avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) a turbina, per ciascun periodo annuale di rinnovo.

Tale ulteriore somma al momento della conclusione dell'Atto definitivo sarà come le altre caparre imputata e decurtata dal Corrispettivo.

Articolo 7 - Garanzie ed impegni accessori del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità, che alla data di sottoscrizione del presente Accordo non esistono e, alla data di stipula del Contratto Definitivo non esisteranno, diritti di prelazione e di servitù da parte di confinanti, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'Impianto.

Il Proprietario garantisce altresì di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Accordo e dichiara di averla ricevuta giusto per i seguenti titoli:

la quota indivisa pari ad 1/2 per successione in morte di Bruno Giuseppe che era nato in Calascibetta il 29 maggio 1957 e deceduto il 13 aprile 2004 dichiarazione di successione n.321 vol.986 registrata ad Enna il 1 ottobre 2004, regolata dalla legge, lasciando eredi il coniuge Venturella Maria ed i figli Bruno Davide e Bruno Elisa;

la restante mettà ai sig.ri Bruno Davide e Bruno Elisa per successione in morte di Bruno Lucia che era nata in Nicosia il 28 marzo 1933 ed deceduta il 28 febbraio 2008 (dichiarazione di successione n.18 vol.370 registrata ad Enna il 20 agosto 2008).

Il Terreno oggetto del presente Accordo è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985. A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento al Terreno, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

7.2. Il Proprietario dichiara di avere la piena e

incondizionata proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara e garantisce che il Terreno è e resterà fino al momento in cui le Parti, ad insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo, libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità, il suo valore economico, risultando pertanto detto Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti.

7.3 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Società, stipuleranno il Contratto Definitivo.

7.4 Il Proprietario dichiara che sul Terreno non insiste alcun vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

7.5 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno alla Società alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, pienamente libero da persone e cose.

7.6 Il Proprietario inoltre (i) dichiara che il Terreno (inclusi suolo, sottosuolo ed acque sotterranee e superficiali) non presenta per quanto è a sua conoscenza contaminazioni o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche tali da necessitare, ai sensi di legge, di interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica e/o di ripristino ambientale e/o di rimozione di rifiuti o agenti inquinanti, e (ii) accetta di tenere indenne la Società da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale, edilizia e urbanistica applicabile, sino al momento della sottoscrizione del contratto definitivo ad eccezione di quanto sia conseguenza delle attività della Società.

Articolo 8 - Vincoli accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a non compiere o mettere in atto, anche indirettamente o per interposta persona, alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio di tutti i diritti concessi alla Società con il presente Accordo e con il Contratto Definitivo.

In particolare, e senza limitazione di quanto precede, il Proprietario si impegna:

a non (i) piantare o collocare pali o aste all'interno del Terreno; (ii) alterare il livello della superficie del Terreno; (iii) erigere strutture di tipo mobile e/o immobile, manufatti sotto-chiave o ostacoli; (iv) impiantare alberi e/o arbusti, o consentirne la crescita, che possano pregiudicare la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto, senza il previo consenso scritto della Società;

nel prendere atto dell'importanza per la Società della persistenza dell'attuale ventosità del Terreno, a non realizzare - ed a far sì che nessuno realizzi - sul Terreno, opere, manufatti o piantumazioni di ostacolo ai diritti concessi con il presente accordo;

a non costituire diritti reali quali servitù o altri diritti edificatori, a non concederli in locazione o gravarli di ogni altro diritto reale o personale e/o di uso o godimento in favore di ogni altra società sviluppatrice di impianti per la produzione di energia da fonte eolica, né in favore di ogni altro soggetto o ente che intenda procedere alla realizzazione o esercizio di turbine eoliche o di parchi eolici, senza il previo consenso scritto della Società, ai fini del quale dovrà essere accertato, con valutazione tecnica compiuta dalla medesima Società (e/o da professionisti da essa appositamente incaricati), che dalla possibile installazione di turbine/parchi eolici non derivi alcun pregiudizio alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione dell'Impianto.

8.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che tutti i diritti di cui al presente Accordo vengono concessi alla Società a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

8.3. Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di esclusiva proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

8.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Società. Alla scadenza del Diritto di Superficie, ovvero, in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del Contratto Definitivo, la Società avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto

Definitivo, eliminando ogni manufatto installato sullo stesso ivi compreso nel sottosuolo. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, la Società sarà tenuta a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino del Terreno. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata in un periodo inferiore al termine di 12 mesi sopra pattuito, la Società pagherà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino del Terreno. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle citate attività di dismissione e ripristino. Anche le opere di mitigazione ambientale saranno rimosse a cura e spese del promissario beneficiario.

Si precisa, inoltre, che nel rispetto della normativa vigente ai fini del rilascio delle Autorizzazioni, la Società emetterà in favore dell'Ente Competente apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione del piano di dismissione dell'Impianto e delle opere accessorie ai fini del ripristino originario dello stato dei luoghi e fornirà copia della stessa al Proprietario alla stipula del Contratto Definitivo ed a semplice richiesta del proprietario.

8.5. In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo

8.6 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il Proprietario prende atto e acconsente che la Società richiederà alle autorità competenti il rilascio delle Autorizzazioni ed il riconoscimento dei benefici incentivanti in relazione all'Impianto. Senza limitazione di quanto precede, con la sottoscrizione del presente Accordo il Proprietario rilascia procura irrevocabile alla Società affinché compia tutte le attività di cui sopra senza la necessità di ottenere successivi atti di consenso da parte del Proprietario medesimo.

Articolo 9 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

9.1 La Società sarà immessa nel possesso materiale e legale del Terreno oggetto del presente Accordo contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

9.2 La Società avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni attività preliminare rispetto ai successivi (e distinti) lavori di installazione dell'Impianto e delle opere connesse alla sua realizzazione, nonché all'esercizio e alla manutenzione dello stesso, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del Contratto Definitivo.

9.3 A tal fine, in particolare, il Proprietario si impegna a consentire alla Società (e ad ogni consulente e/o soggetto terzo da essa nominato), nel periodo di validità del presente Accordo, dietro semplice comunicazione, il transito di uomini e mezzi sul Terreno, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni, rilievi (anche anemometrici, tecnici, geologici e archeologici), misurazioni, sondaggi inerenti l'Impianto, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno a cura e a spese del beneficiario. Restano a carico del promissario beneficiario comunque e in ogni caso il risarcimento di tutti gli eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento di tali eventuali predette attività.

Articolo 10 - Recesso e clausola risolutiva espressa

10.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Società recedere in qualunque momento dal presente Accordo mediante comunicazione scritta senza oneri e/o responsabilità alcuna nei confronti del Proprietario.

10.2 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano alla Società quanto previsto dal presente Accordo, la Società avrà la facoltà di recedere per giusta causa, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

10.3 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, la Società avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Accordo nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 7 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, fatto salvo il diritto della Società a richiedere il risarcimento del danno subito.

Articolo 11 - Cessione Accordo e cessione Terreno

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Accordo nonché l'Accordo medesimo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo,

azione e ragione nascente dal presente Accordo, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati e non possono essere modificati.

11.3 Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società al Proprietario entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

11.4 In caso di alienazione del Terreno spetta alla Società il diritto di prelazione; a tal fine, il Proprietario dovrà comunicare a quest'ultima, con lettera raccomandata A/R, le generalità dell'acquirente e le condizioni del trasferimento.

11.5 Entro trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione, la Società dovrà inviare al Proprietario, con lettera raccomandata A/R, una comunicazione in cui confermi il proprio interesse ad acquistare il Terreno alle medesime condizioni indicategli dal Proprietario ai sensi del precedente articolo 11.4.

11.6 La mancata risposta della Società entro i trenta giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione equivale a rinuncia alla prelazione ed il Proprietario potrà trasferire liberamente il Terreno a terzi entro sei mesi dallo spirare del termine di 60 (sessanta) giorni lavorativi successivi di cui sopra ed alle medesime condizioni originariamente comunicate.

11.7 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il perfezionamento del trasferimento dovrà avvenire entro trenta giorni lavorativi successivi alla scadenza del termine, davanti ad un notaio individuato dalla Società nel distretto notarile di Palermo - Termini Imerese; contestualmente al perfezionamento del trasferimento la Società corrisponderà il prezzo concordato; le spese dell'atto e consequenziali saranno a carico della Società.

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

Articolo 12) Frutti

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

dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni.

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

Nell'ipotesi in cui la Promittente Costituente non abbia la possibilità di raccogliere i frutti della coltura dell'annata agraria in corso, il Promissario Beneficiario si impegna a rimborsare tutte le spese sostenute per la coltivazione, opportunamente rendicontate, fino ad un massimo di euro 5.000,00 (cinquemila).

Articolo 13 - Equità dei corrispettivi

Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi di cui al presente Accordo sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

Articolo 14 - Comunicazioni

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

la Società: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata e-way3srl@legalmail.it;

proprietario: vedi indirizzo in epigrafe; oppure alla posta certificata [●].

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

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

Articolo 15 - Spese e imposte

Saranno a carico della Società le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente Accordo, ivi comprese le spese notarili oltre alle spese di stipula del Contratto Definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge; inoltre saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

L'imposta municipale unica (IMU), così come qualsiasi altra imposta derivante dalla modifica della classificazione catastale dopo la costruzione dell'Impianto sarà a carico

della Società.

Articolo 16 - Riservatezza

Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.

Articolo 17 - Formazione dell'accordo

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

Articolo 18 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

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

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

17.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro del luogo in cui è ubicato l'immobile, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Elenco Allegati:

All. A - Planimetria;

(il Proprietario)

F.to Bruno Davide

F.to Bruno Elisa

F.to Venturella Maria

(per la Società - il legale rappresentante)

F.to Simone Ferrara

N. 573 di Repertorio e N. 430 di Raccolta

Autentica di Firme

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Io sottoscritto Dott. **Alessandro Fontana**, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n.21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese,

certifico:

che i sotto designati richiedenti, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le superiori proprie firme in calce all'atto suesteso ed in margine ai fogli intermedi e negli allegati:

Il sig. **Bruno Davide**, nato a Enna (EN) 12 giugno 1992 residente in Alimena via Vignale n.64, (C.F.BRNDVD92H12C342N), in possesso di carta d'identità n.CA796606 rilasciata dal Ministero dell'Interno il 2 agosto

2019;

la sig.ra **Bruno Elisa**, nata ad Enna (EN) il 18 aprile 1995
residente in Alimena via Vignale n.64,
(C.F.BRNLSE95D58C342J), in possesso di carta d'identità
n.CA17282HL rilasciata dal Ministero dell'Interno il 23
ottobre 2010;

la sig.ra **Venturella Maria**, nata a Alimena (PA) il 15
settembre 1958 ivi residente in via Vignale n.64,
(C.F.VNTMRA58P55A202F), in possesso di carta d'identità
n.AU8280635 rilasciata dal Comune di Alimena il 30 aprile
2014;

Ferrara Simone, nato a Salerno il 24 marzo 1983 residente in
Roma via Nomentana n.175, c.f.FRRSMN83C24H703A, in possesso
di passaporto n.YB35498154, rilasciato dal Ministero Degli
Affari Esteri.

La scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti,
che mi hanno esentato dalla lettura di quanto allegato di cui
le parti stesse hanno dichiarato di avere esauriente
conoscenza.

In Petralia Sottana presso il mio studio principale, il
giorno nove novembre 2022, alle ore venti (20:00).

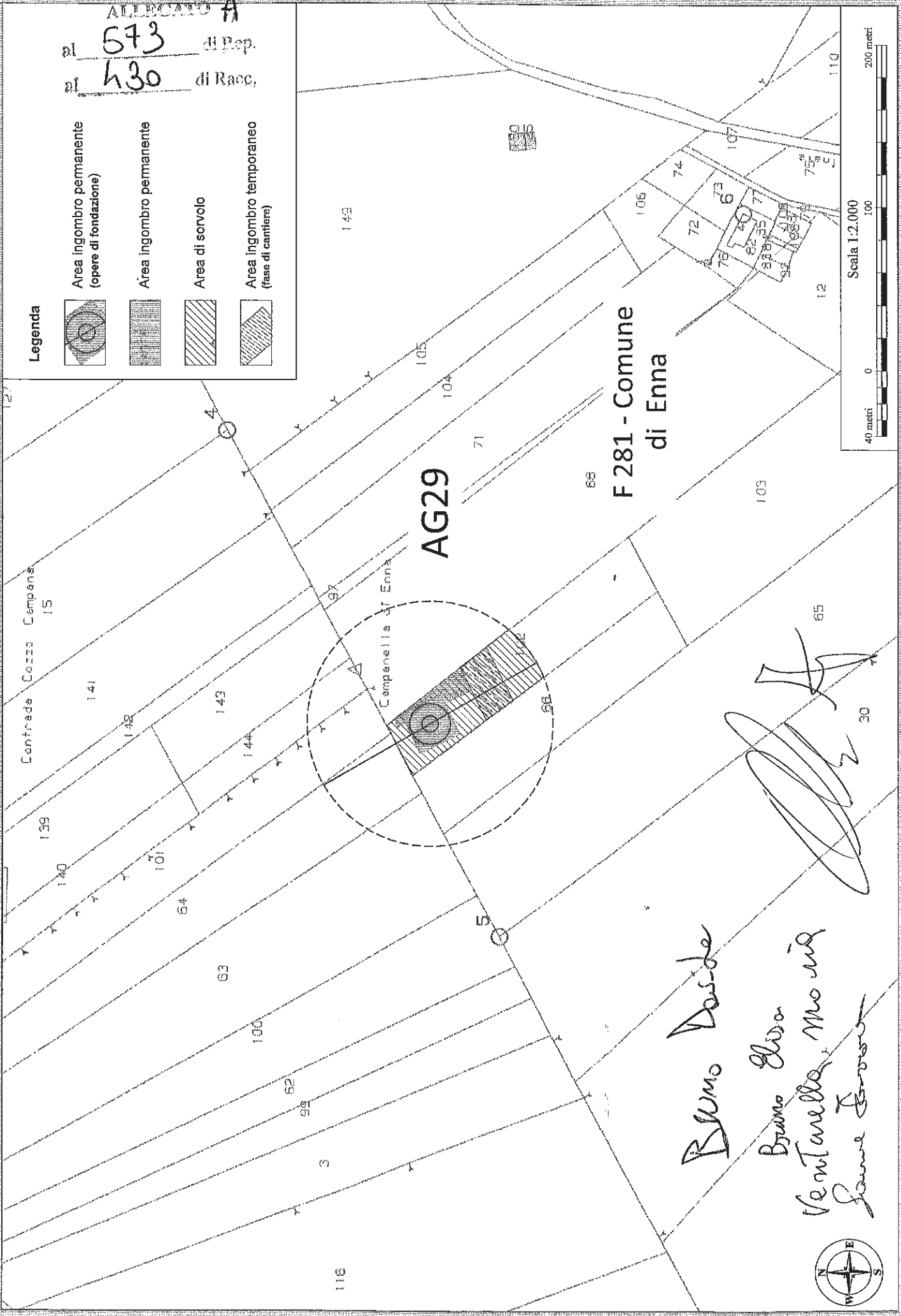
F.to Alessandro Fontana notaio e impronta del sigillo

ALLEGATO A

al 573 di Pop.
al 430 di Race,

Legenda

- Area ingombro permanente (opere di fondazione)
- Area ingombro permanente
- Area di sorvolo
- Area ingombro temporaneo (fase di cantiere)



Scala 1:2.000



Bruno Davide
 Bruno Elisa
 Venturella Maria
 Laura Trovati



Copia su supporto informatico di documento redatto su supporto cartaceo (artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)
Certifico io sottoscritto, Dottor Alessandro Fontana, Notaio in Petralia Sottana con studio in via Roma n. 21, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme all'originale redatto su supporto cartaceo, sottoscritta con firma digitale da me notaio il cui certificato numero di serie 0e 4b rilasciato dal "Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority" è valido dal 27/12/2021 al 27/12/2024 e non risulta revocato.

Firmato digitalmente dal
Notaio Alessandro Fontana

Petralia Sottana li 06/12/2022.

ALLEGATO C

E-WAY 3 S.r.l.
Gruppo E-Way Finance SpA

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
tel. +39 0694414500

Sede operativa
Via Provinciale, 5
84044 ALBANELLA (SA)
tel. +39 0828984561

REGIONE SICILIA
PROVINCIA DI ENNA
COMUNE DI CALASCIBETTA

LOCALITÀ MURCATO VECCHIO

Oggetto:

PROGETTO DEFINITIVO PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI UN IMPIANTO EOLICO COSTITUITO DA 16 AEROGENERATORI DI POTENZA TOTALE PARI A 96,0 MW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE

Sezione:

SEZIONE A - RELAZIONI GENERALI

Elaborato:

ALLEGATO AL PIANO PRELIMINARE DI UTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO

Nome file stampa:

EO.CLB01.PD.A.03.1.pdf

Codifica Regionale:

Scala:

Formato di stampa:

Nome elaborato:

EO.CLB01.PD.A.03.1

Tipologia:

R

varie

varie

Proponente:

E-WAY 3 S.r.l.

Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4

00186 ROMA (RM)

P.IVA. 16647721006



E-WAY 3 S.R.L.
P.zza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 - Roma
C.F./P.Iva 16647721006
PEC: e-way3sr@legalmail.it

Progettista:

E-WAY 3 S.r.l.

Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4

00186 ROMA (RM)

P.IVA. 16647721006



CODICE	REV. n.	DATA REV.	REDAZIONE	VERIFICA	VALIDAZIONE
EO.CLB01.PD.A.03.1	00	01/2024	A. Cauceglia	A. Bottone	A. Bottone

E-WAY 3 S.r.l.

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
PEC: e-way3sr@legalmail.it tel. +39 0694414500

Tabella 1 - Punti di campionamento

ID Point	Opera	N.Campioni	Profondità	Coordinate	
				X	Y
CLB1	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	427216	4165324
CLB2	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	427264	4165043
CLB3	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	427620	4168296
CLB4	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	427744	4165107
CLB5	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	427826	4168636
CLB6	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428034	4168075
CLB7	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428045	4169465
CLB8	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428104	4168991
CLB9	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428233	4165116
CLB10	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428353	4169722
CLB11	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428504	4168082
CLB12	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428708	4170033
CLB13	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428709	4165137
CLB14	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	428988	4167960
CLB15	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429052	4165463
CLB16	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429076	4170163
CLB17	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429125	4165816
CLB18	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429357	4166047
CLB19	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429491	4170400
CLB20	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429520	4166371
CLB21	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429937	4166430
CLB22	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	429964	4170481
CLB23	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430017	4170237
CLB24	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430387	4166544
CLB25	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430459	4170424
CLB26	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430470	4170131
CLB27	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430739	4166803
CLB28	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430871	4167264
CLB29	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430877	4170085
CLB30	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	430887	4170355
CLB31	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	431003	4167639
CLB32	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	431150	4169709
CLB33	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	431253	4168036
CLB34	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	431426	4169349
CLB35	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	431476	4168450
CLB36	Cavidotto	2	Piano Campagna - Fondo scavo	431616	4168915
CLB37	Plinto WTG 15	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	426866	4164882
CLB38	Plinto WTG 14	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	427282	4165477
CLB39	Plinto WTG 7	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	427359	4168700
CLB40	Plinto WTG 16	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	427782	4164717

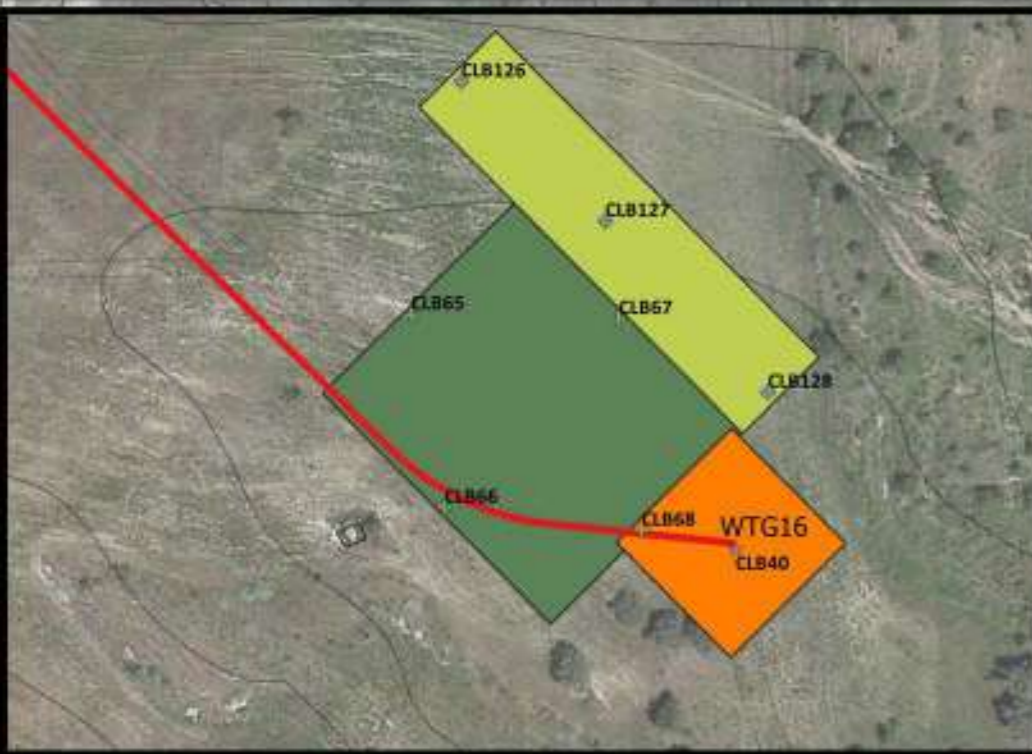
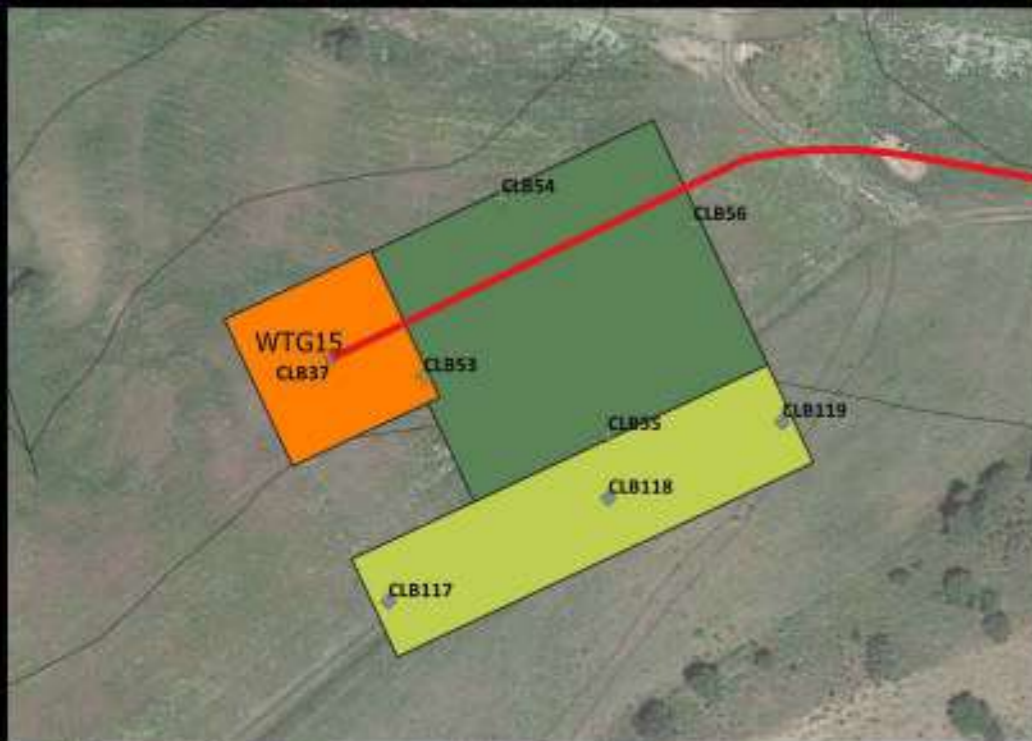
CLB41	Plinto WTG 10	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	428017	4167447
CLB42	Plinto WTG 1	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	428148	4169683
CLB43	Plinto WTG 8	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	428190	4168383
CLB44	Plinto WTG 2	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	428969	4170104
CLB45	Plinto WTG 9	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	429088	4167973
CLB46	Plinto WTG 3	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	429684	4170045
CLB47	Plinto WTG 11	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	430059	4167457
CLB48	Plinto WTG 4	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	430362	4170049
CLB49	Plinto WTG 12	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	430512	4167415
CLB50	Plinto WTG 13	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	430866	4166448
CLB51	Plinto WTG 5	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	431221	4170152
CLB52	Plinto WTG 6	3	Piano Campagna- Profondità Scavo Intermedia- Fondo scavo	431846	4169817
CLB53	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	426883	4164879
CLB54	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	426898	4164912
CLB55	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	426917	4164868
CLB56	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	426933	4164907
CLB57	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427240	4165422
CLB58	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427242	4165460
CLB59	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427271	4165429
CLB60	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427273	4165471
CLB61	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427358	4168677
CLB62	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427361	4168640
CLB63	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427395	4168632
CLB64	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427397	4168672
CLB65	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427722	4164760
CLB66	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427728	4164725
CLB67	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427760	4164759
CLB68	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	427764	4164720

CLB69	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428023	4167433
CLB70	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428027	4167399
CLB71	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428055	4167385
CLB72	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428057	4167419
CLB73	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428089	4169641
CLB74	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428094	4169672
CLB75	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428124	4169642
CLB76	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428136	4169676
CLB77	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428153	4168350
CLB78	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428178	4168326
CLB79	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428185	4168372
CLB80	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428210	4168345
CLB81	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428922	4170056
CLB82	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428925	4170085
CLB83	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428955	4170061
CLB84	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	428962	4170098
CLB85	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429102	4167982
CLB86	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429129	4167962
CLB87	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429130	4168004
CLB88	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429159	4167985
CLB89	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429694	4170042
CLB90	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429706	4170075
CLB91	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429726	4170031
CLB92	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	429747	4170067
CLB93	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430075	4167446
CLB94	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430087	4167479
CLB95	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430100	4167423
CLB96	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430113	4167457

CLB97	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430294	4170025
CLB98	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430317	4170059
CLB99	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430332	4170013
CLB100	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430350	4170041
CLB101	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430460	4167452
CLB102	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430469	4167418
CLB103	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430497	4167456
CLB104	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430505	4167418
CLB105	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430807	4166490
CLB106	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430810	4166455
CLB107	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430843	4166447
CLB108	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	430845	4166487
CLB109	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431220	4170185
CLB110	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431246	4170138
CLB111	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431265	4170180
CLB112	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431279	4170145
CLB113	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431862	4169810
CLB114	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431874	4169777
CLB115	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431892	4169825
CLB116	Piazzola di Montaggio	1	Piano Campagna	431906	4169794
CLB117	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	426877	4164837
CLB118	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	426917	4164857
CLB119	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	426950	4164871
CLB120	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427270	4165393
CLB121	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427294	4165425
CLB122	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427318	4165459
CLB123	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427374	4168719
CLB124	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427398	4168690

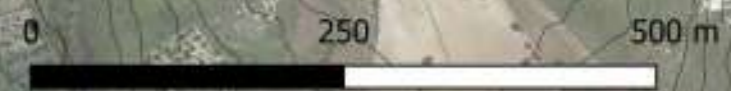
CLB125	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427423	4168659
CLB126	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427731	4164803
CLB127	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427758	4164777
CLB128	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	427788	4164746
CLB129	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428037	4167470
CLB130	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428059	4167436
CLB131	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428081	4167405
CLB132	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428102	4169598
CLB133	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428135	4169621
CLB134	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428137	4168332
CLB135	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428144	4168371
CLB136	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428149	4168409
CLB137	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428166	4169643
CLB138	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428946	4170038
CLB139	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428972	4170062
CLB140	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	428998	4170092
CLB141	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	429076	4167943
CLB142	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	429116	4167942
CLB143	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	429156	4167942
CLB144	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	429690	4170001
CLB145	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	429725	4170019
CLB146	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	429759	4170035
CLB147	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430068	4167486
CLB148	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430105	4167494
CLB149	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430144	4167504
CLB150	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430261	4170060
CLB151	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430299	4170071
CLB152	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430336	4170081

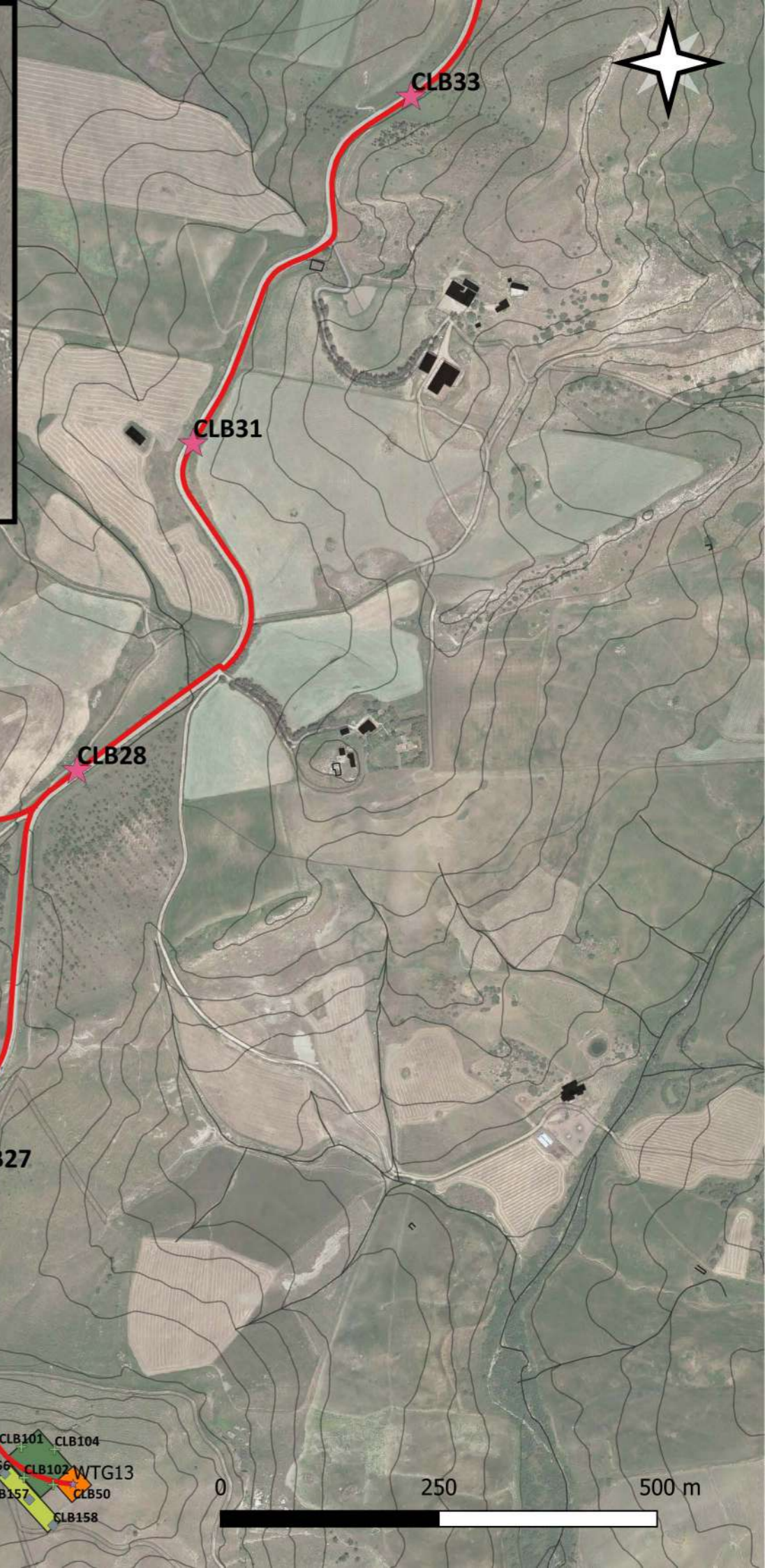
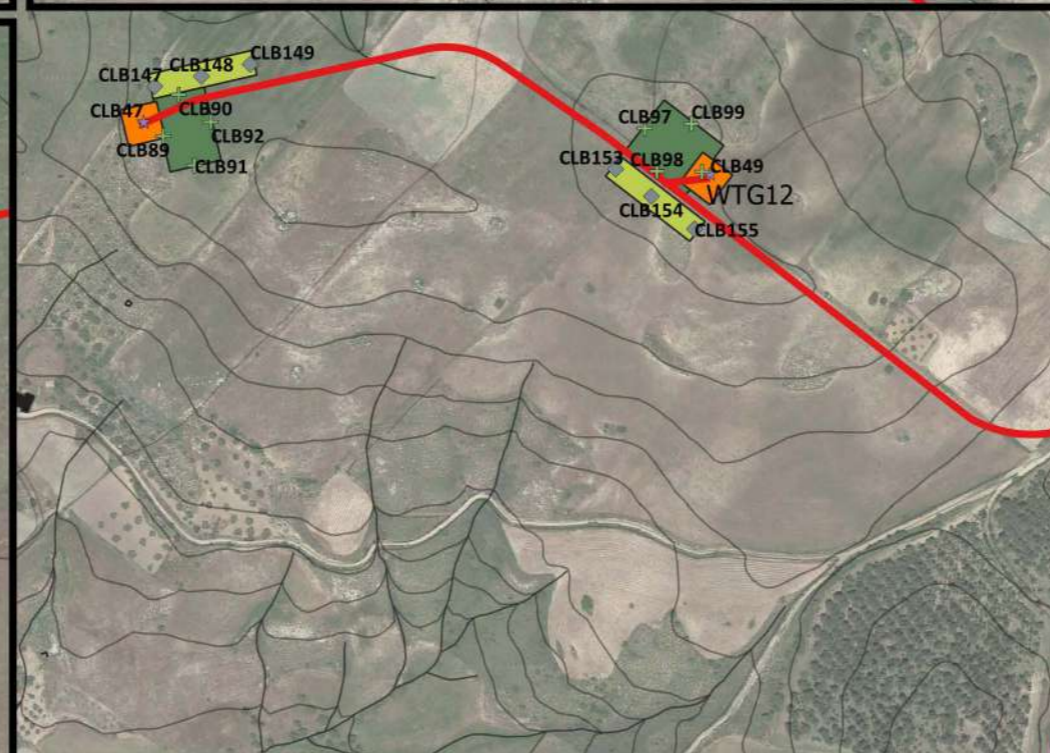
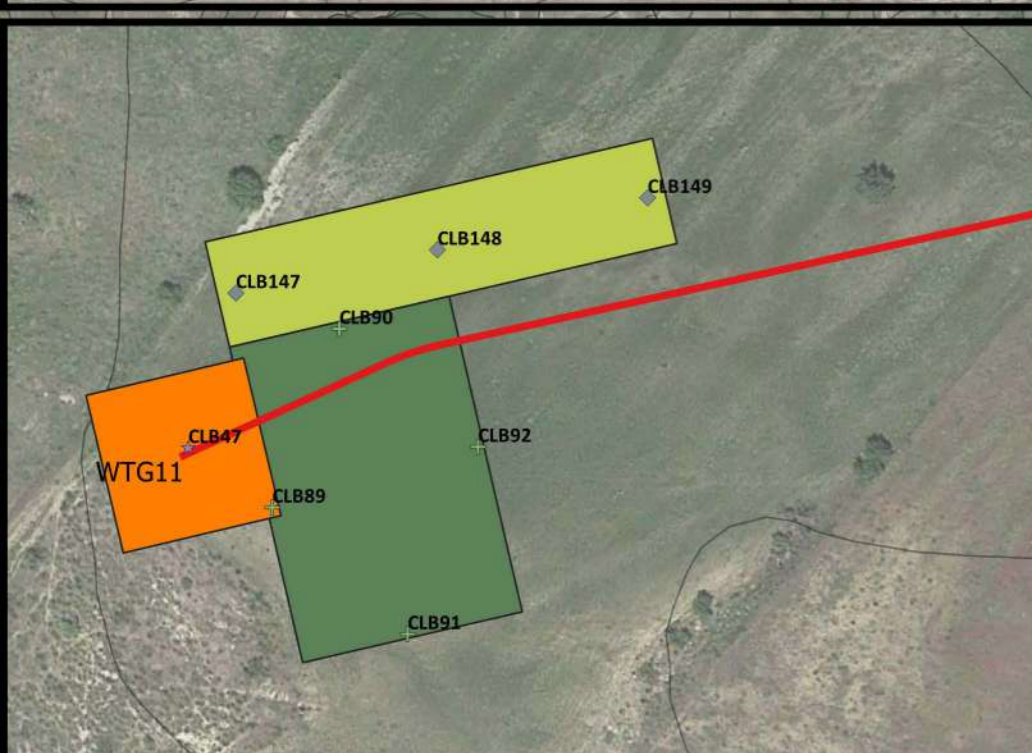
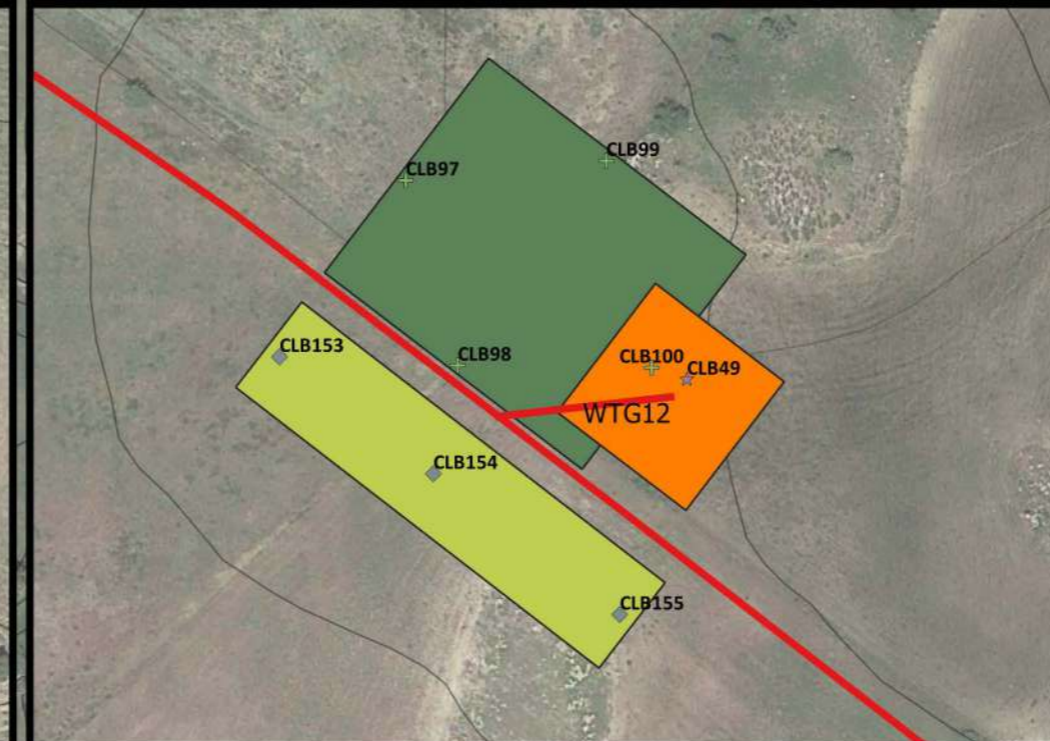
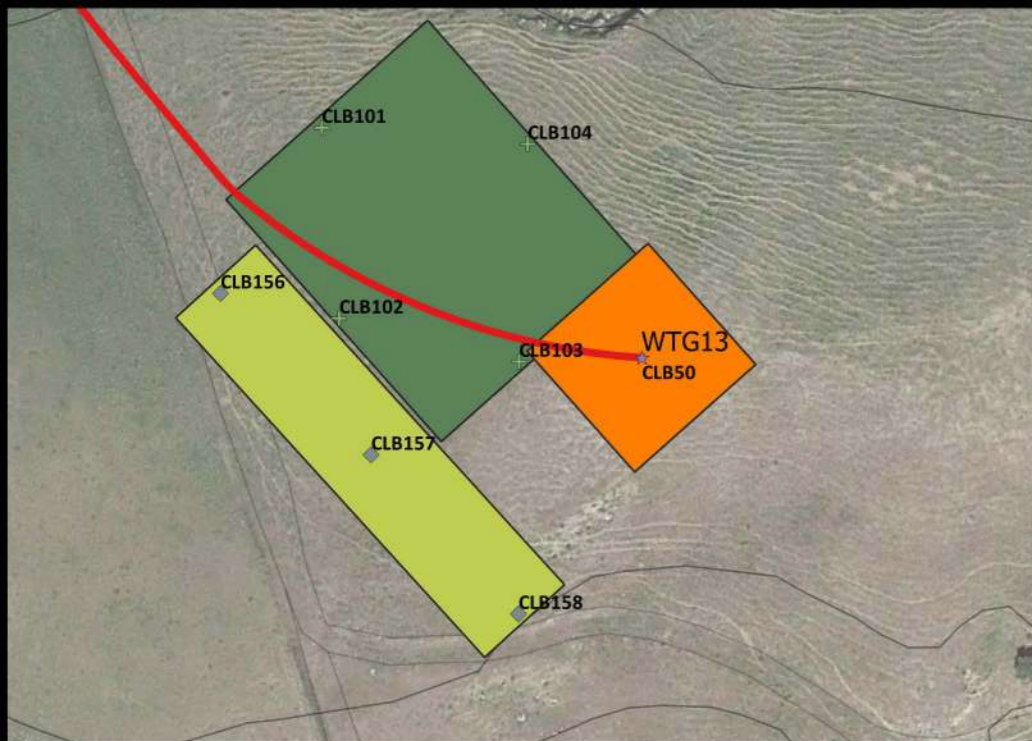
CLB153	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430436	4167420
CLB154	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430465	4167398
CLB155	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430499	4167372
CLB156	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430788	4166460
CLB157	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430816	4166430
CLB158	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	430843	4166400
CLB159	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	431182	4170143
CLB160	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	431203	4170176
CLB161	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	431222	4170207
CLB162	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	431844	4169859
CLB163	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	431879	4169845
CLB164	Piazzola di Stoccaggio	1	Piano Campagna	431919	4169831
CLB165	Sottostazione	1	Piano Campagna	430121	4170330
CLB166	Sottostazione	1	Piano Campagna	430358	4170207
CLB167	Sottostazione	1	Piano Campagna	430366	4170345
CLB168	Sottostazione	1	Piano Campagna	430204	4170200
CLB169	Cabina di raccolta	1	Piano Campagna	428896	4170073
CLB170	Cabina di raccolta	1	Piano Campagna	430364	4170084



Legenda

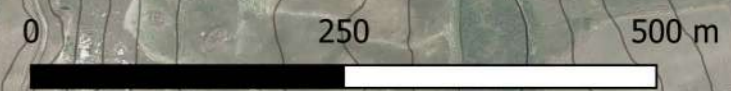
	Punto di fondazione		Punti di campionamento cavidotto di progetto
	Piazzola di montaggio		Punti di campionamento pinto
	Piazzola di stoccaggio		Punto di campionamento piazzola di montaggio
	Cavidotto di progetto		Punto di campionamento piazzola di stoccaggio
	Cabina di raccolta		Punto di cabina di raccolta
	Sottostazione		Punto sottostazione

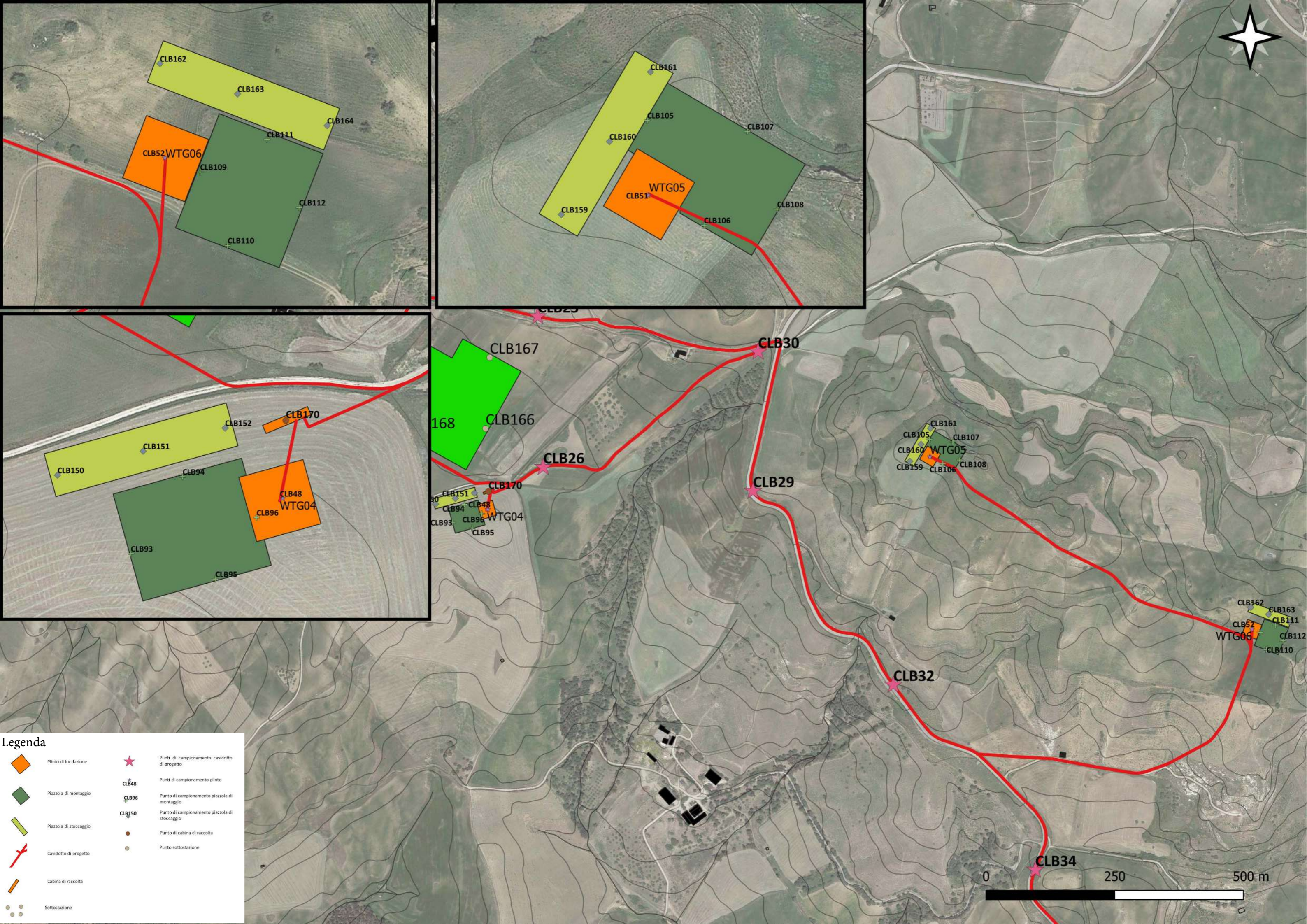




Legenda

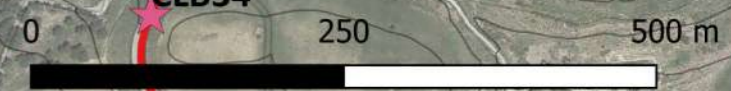
	Piinto di fondazione		Punti di campionamento cavidotto di progetto
	Piazzola di montaggio		Punti di campionamento piinto
	Piazzola di stoccaggio		Punto di campionamento piazzola di montaggio
	Cavidotto di progetto		Punto di campionamento piazzola di stoccaggio
	Cabina di raccolta		Punto di cabina di raccolta
	Sottostazione		Punto sottostazione

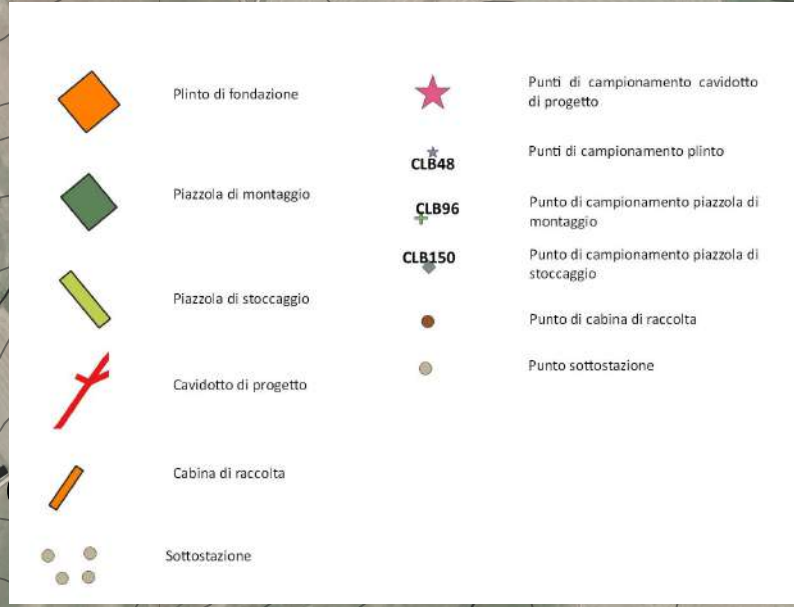
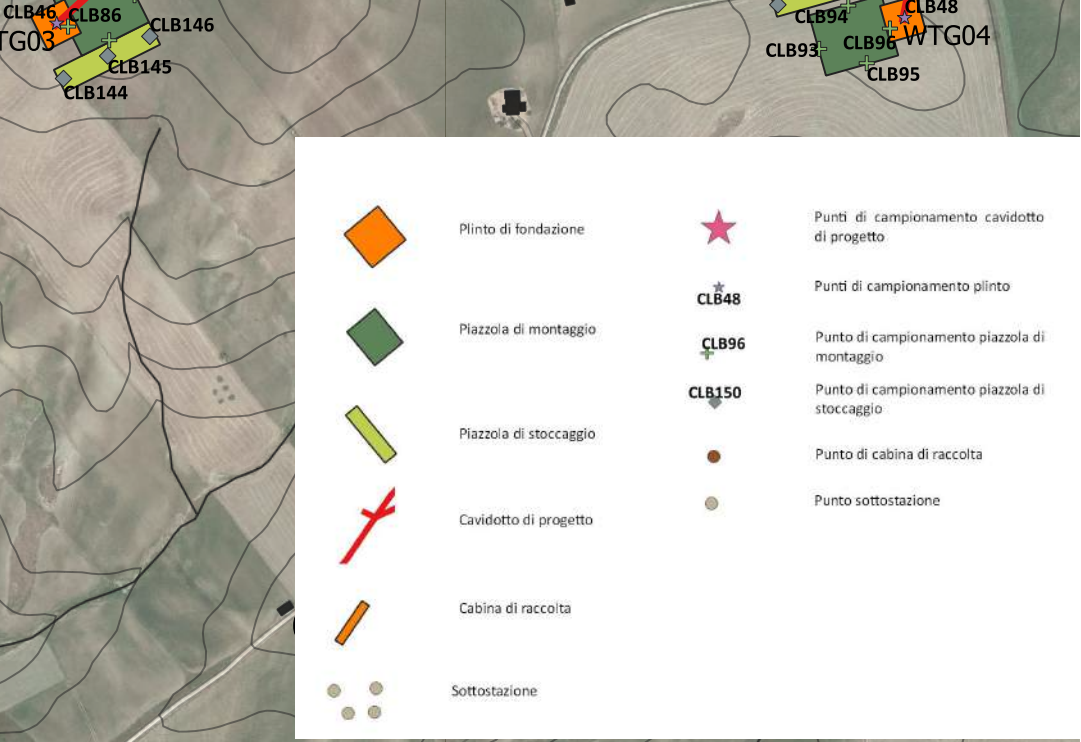
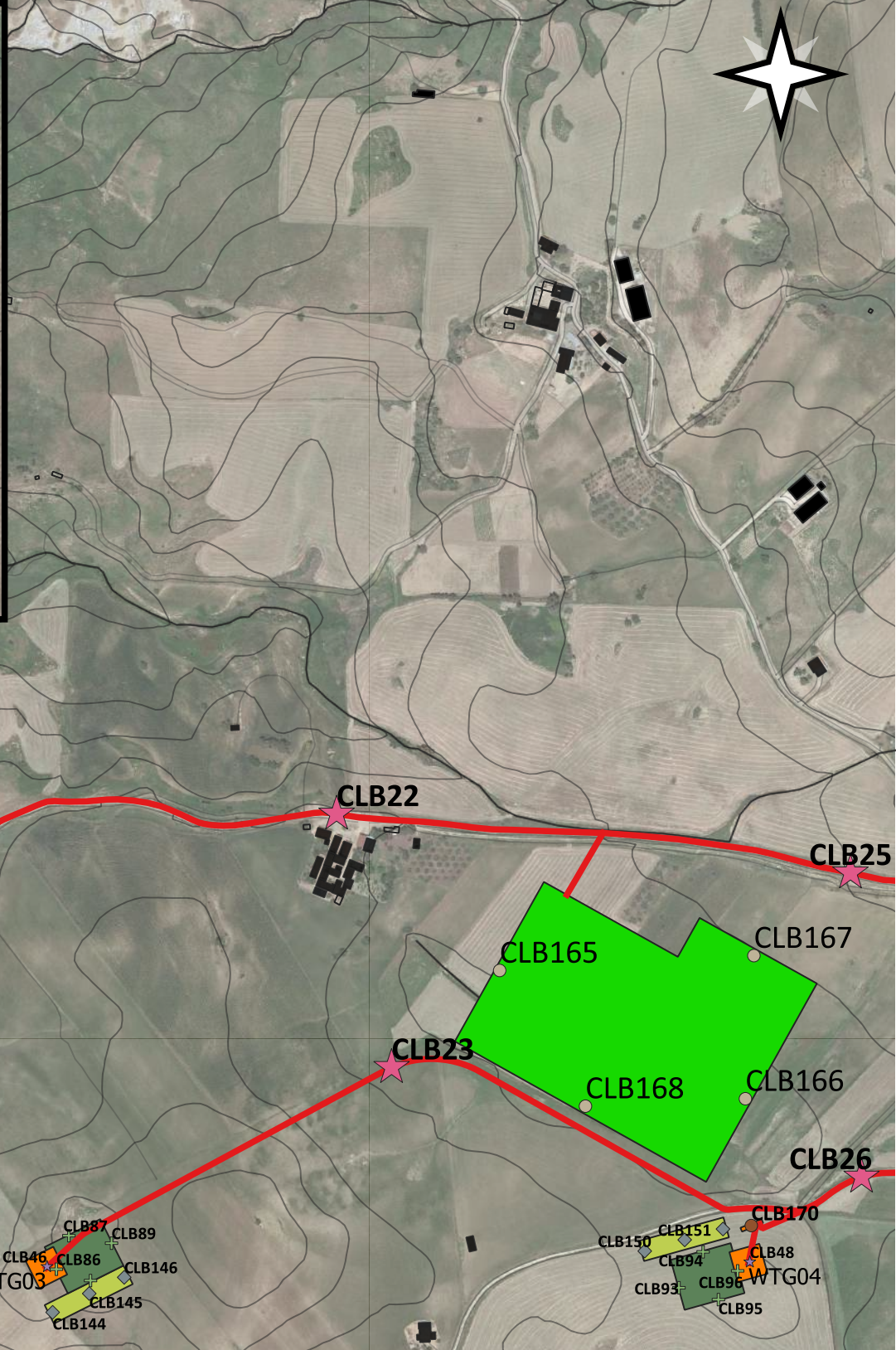
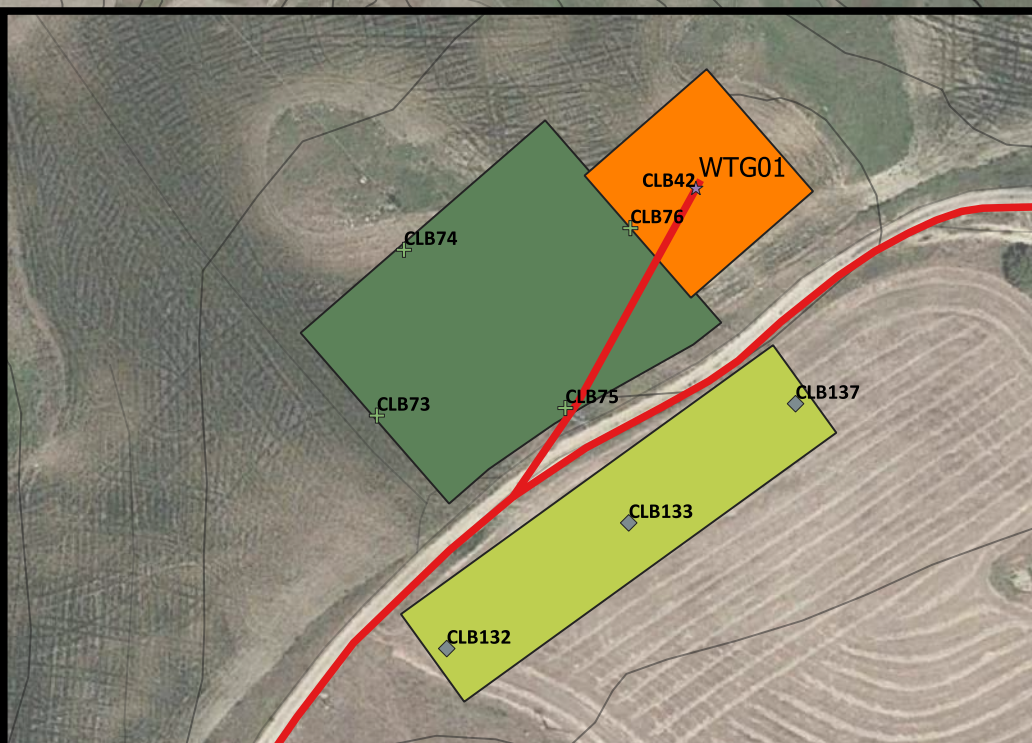
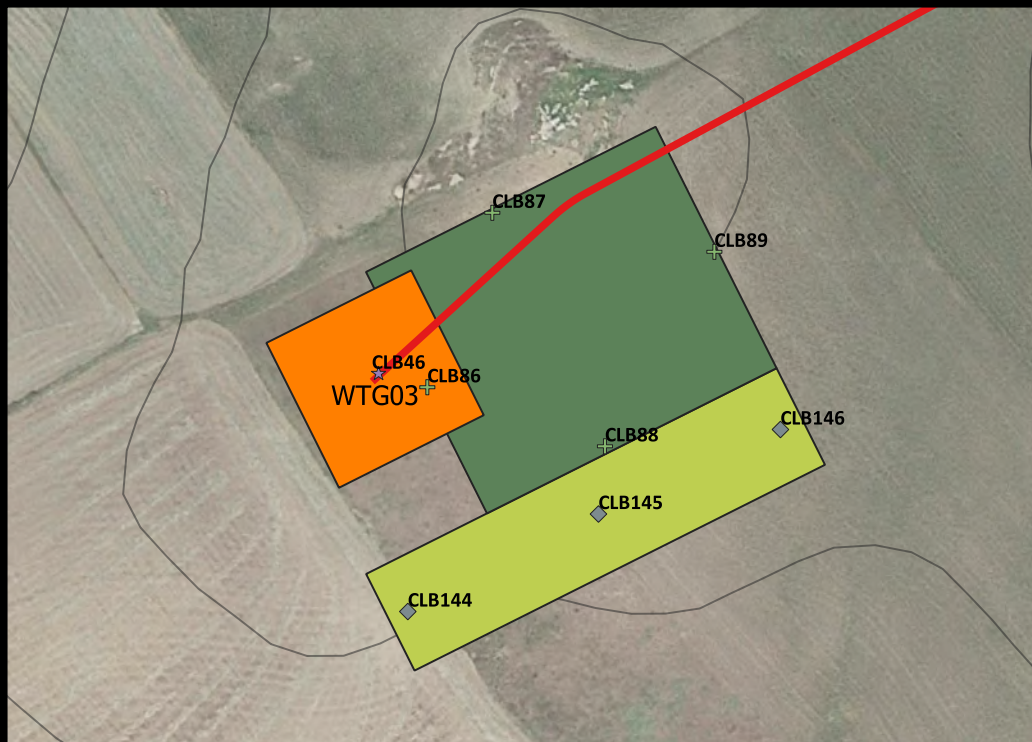


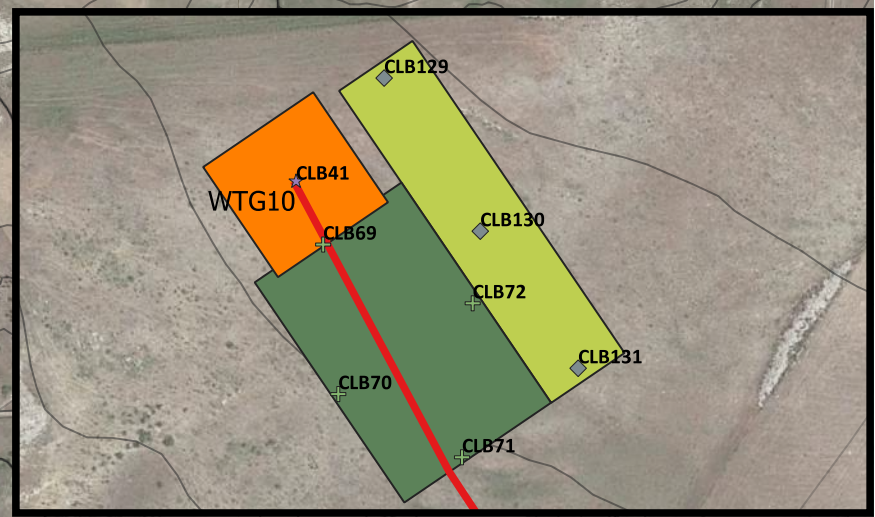
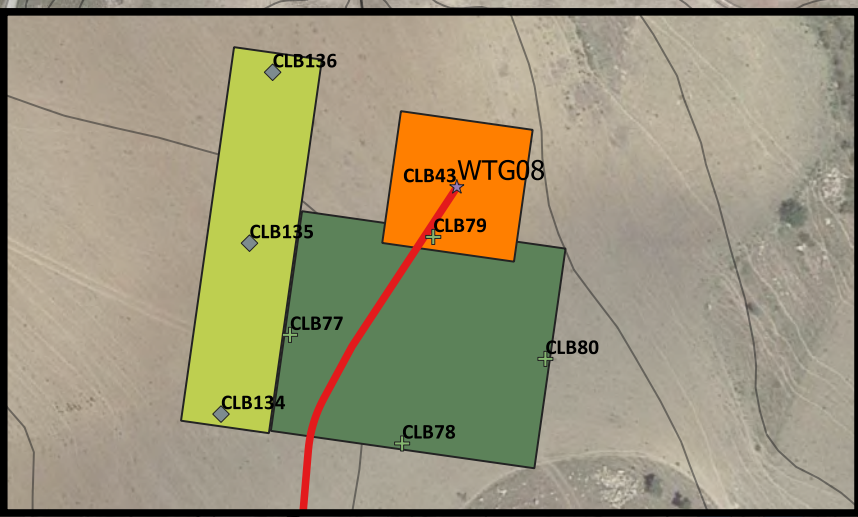
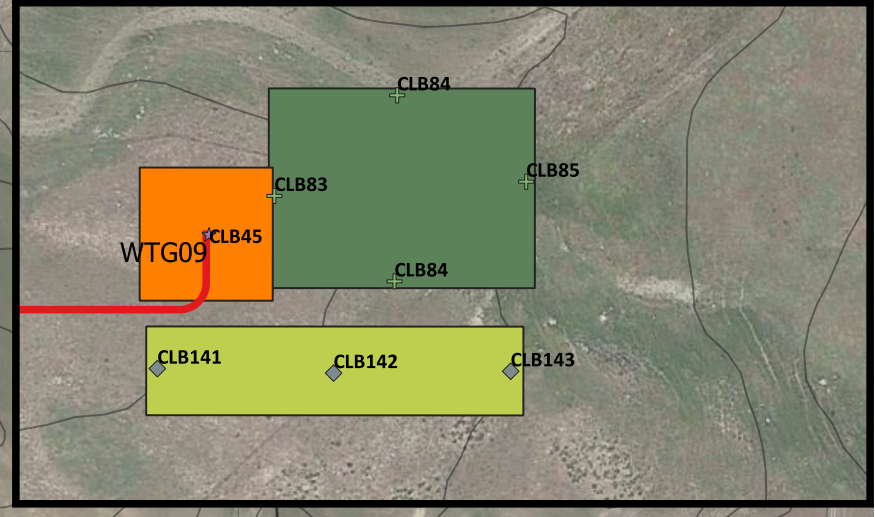
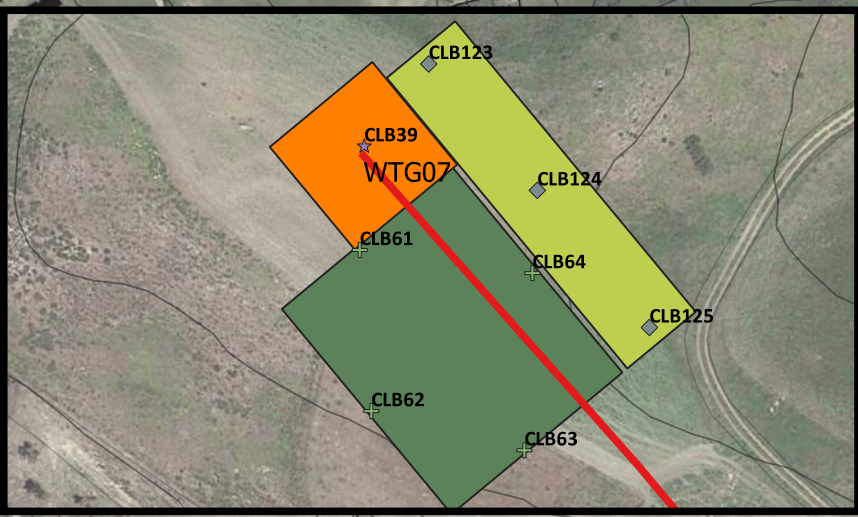
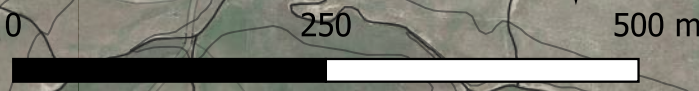
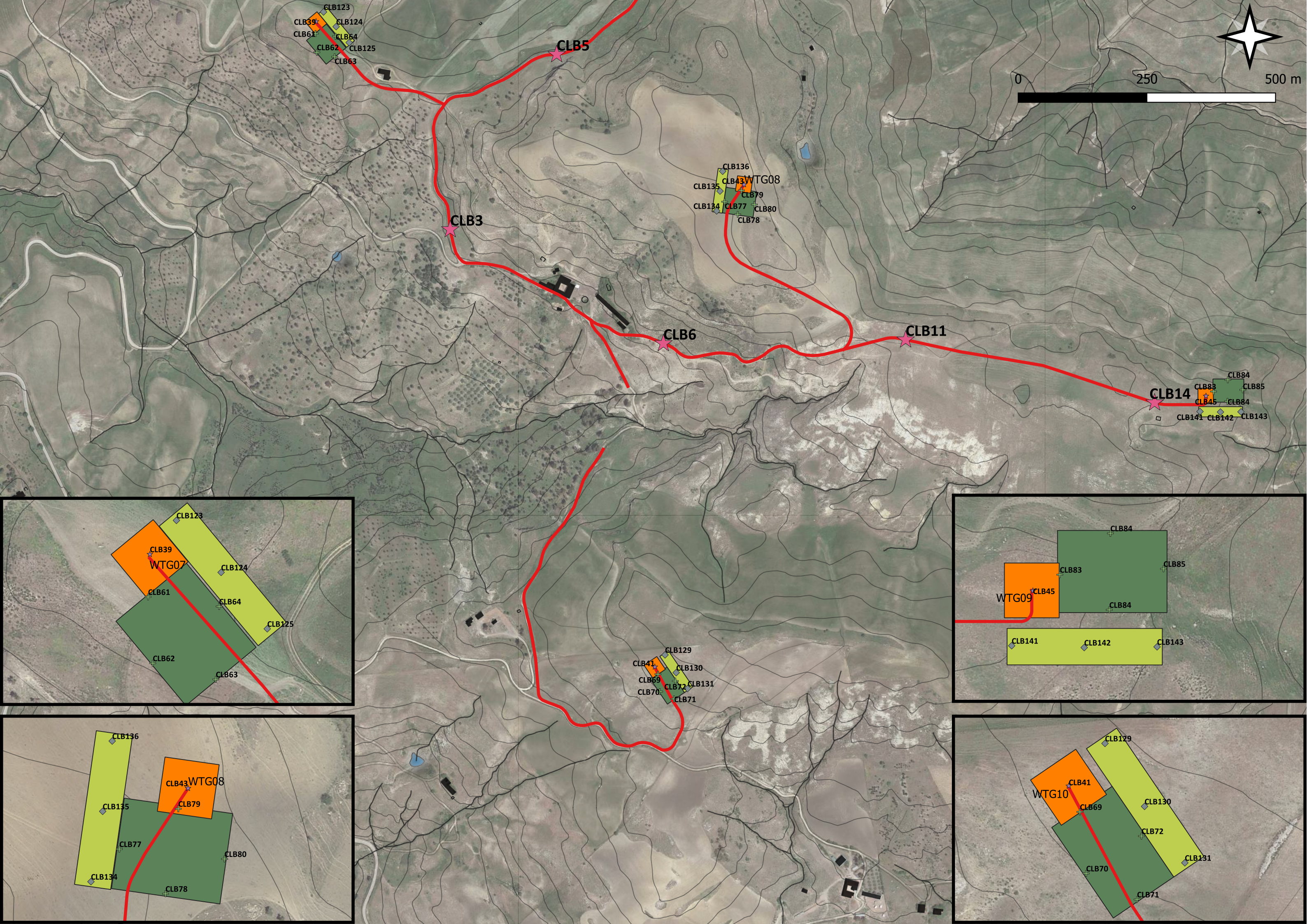


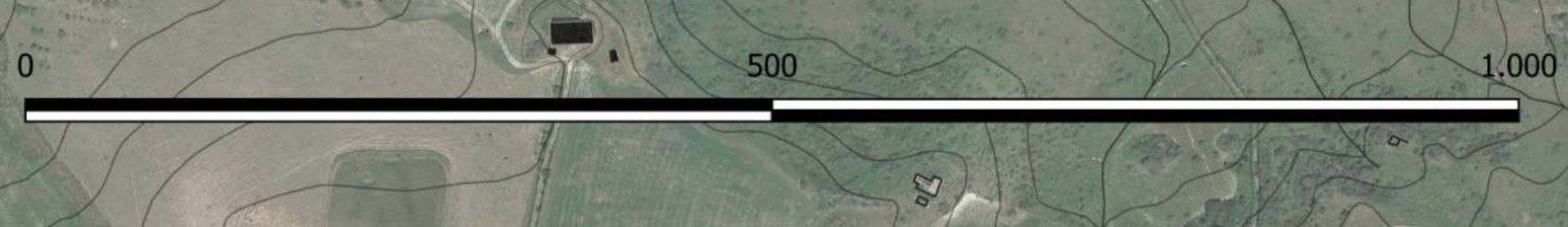
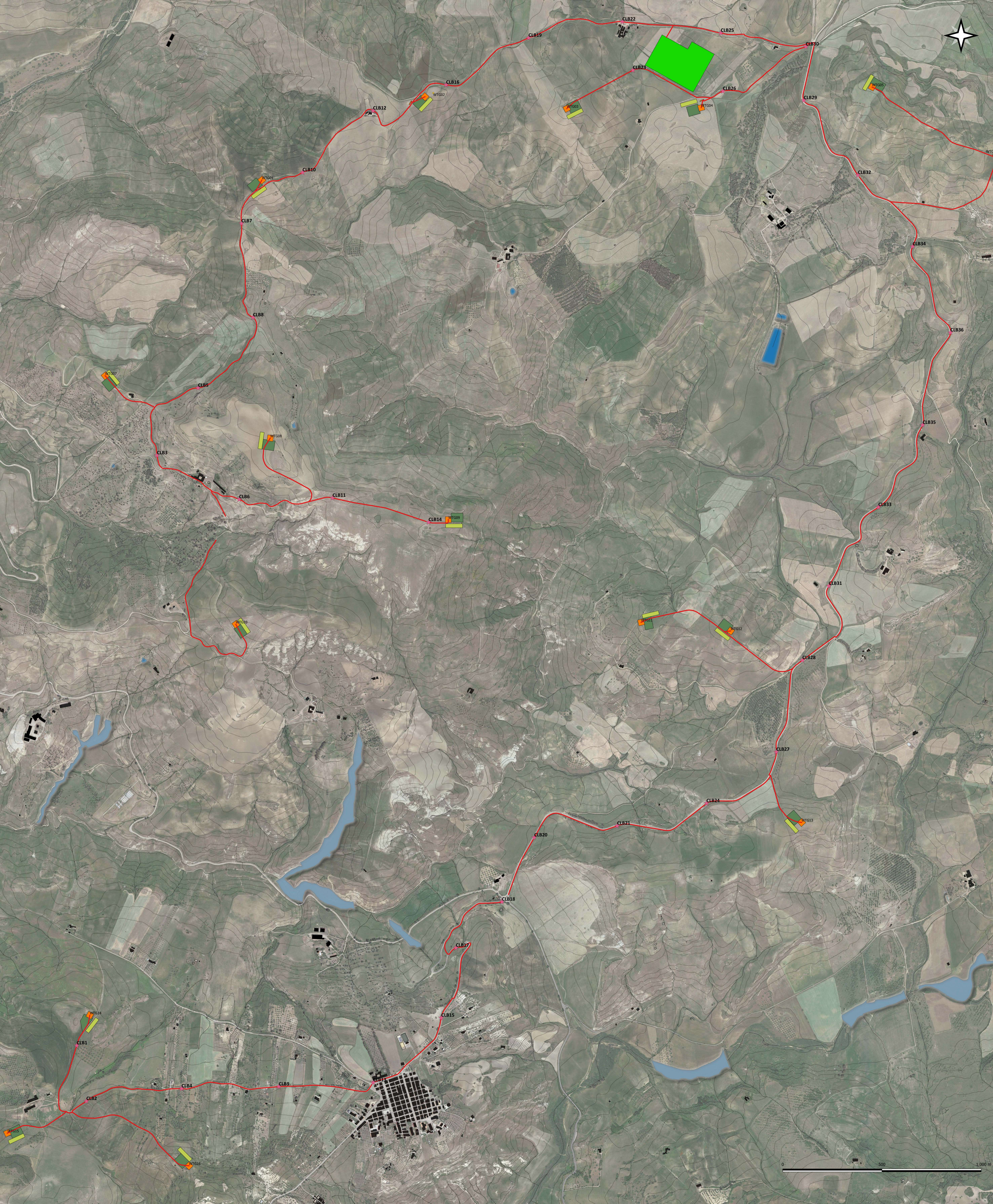
Legenda

	Piinto di fondazione		Punti di campionamento cavidotto di progetto
	Piazzola di montaggio		Punti di campionamento pilto
	Piazzola di stoccaggio		Punto di campionamento piazzola di montaggio
	Cavidotto di progetto		Punto di campionamento piazzola di stoccaggio
	Cabina di raccolta		Punto di cabina di raccolta
	Sottostazione		Punto sottostazione









CLB22 CLB25 CLB30

CLB16

CLB12

CLB10

CLB7

CLB8

CLB5

CLB3

CLB6

CLB11

CLB14

CLB33

CLB31

CLB28

CLB27

CLB24

CLB21

CLB20

CLB18

CLB17

CLB15

CLB1

CLB2

CLB4

CLB9

WTG14

WTG15

WTG16

WTG02

WTG03

WTG04

WTG05

WTG01

WTG08

WTG10

WTG11

WTG12

WTG13

CLB23

CLB26

CLB32

CLB34

CLB36

CLB35

CLB37

CLB38

CLB39

CLB40

CLB41

CLB42

CLB8

CLB9

CLB10

CLB11

CLB12

CLB13

CLB14

CLB15

CLB16

CLB17

CLB18

CLB19

CLB20

CLB21

CLB22

CLB23

CLB24

CLB25

CLB26

CLB27

CLB28

CLB29

CLB30

CLB31

CLB32

CLB33

CLB34

CLB35

CLB36

CLB37

CLB38

CLB39

CLB40

CLB41

CLB42

CLB43

CLB44

CLB45

CLB46

CLB47

CLB48

CLB49

CLB50

CLB51

CLB52

CLB53

CLB54

CLB55

CLB56

CLB57

CLB58

CLB59

CLB60

CLB61

CLB62

CLB63

CLB64

CLB65

CLB66

CLB67

CLB68

CLB69

CLB70

CLB71

CLB72

CLB73

CLB74

CLB75

CLB76

CLB77

CLB78

CLB79

CLB80

CLB81

CLB82

CLB83

CLB84

CLB85

CLB86

CLB87

CLB88

CLB89

CLB90

CLB91

CLB92

CLB93

CLB94

CLB95

CLB96

CLB97

CLB98

CLB99

CLB100