

Al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica

Direzione Generale Valutazioni Ambientali

Pec: VA@pec.mite.gov.it

E p. c.

Al Ministero della cultura

Soprintendenza Speciale per il PNRR

Pec: ss-pnrr@pec.cultura.gov.it

Alla Commissione Tecnica PNRR – PNIEC

Pec: COMPNIEC@pec.mite.gov.it

Oggetto: [ID 8045] Progetto di un impianto agrivoltaico di potenza pari a 33,16 MW e delle relative opere di connessione alla RTN, da realizzarsi nel Comune di Ascoli Satriano (FG), in località "San Mercurio".

Controdeduzioni avverso il “Contributo Istruttorio” depositato dalla società wpd Daunia S.r.l., in data 22 Gennaio 2024 (Codice elaborato: MASE-2024-0011026).

La scrivente **E-Way Finance S.p.A.**, in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti, con sede legale in Roma alla via Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4, pec: e-wayfinance@legalmail.it

Premesso che

- La proponente società **E-Way Finance S.p.A.**, con nota n.76 del 13 Dicembre 2021, acquisita al prot. MITE 1871 del 10/01/2022, ha presentato presso codesto Ministero e ai sensi dell'art 27 del D.Lgs n. 152/2006, istanza per il rilascio del provvedimento di VIA nell'ambito del provvedimento unico in materia ambientale, per la realizzazione di un progetto di un impianto agrivoltaico di potenza pari a 33,16 MW e delle relative opere di connessione alla RTN, da realizzarsi nel Comune di Ascoli Satriano (FG), in località "San Mercurio".
- All'esito della trasmissione di documentazione integrativa volontaria, l'Autorità competente ha dato avvio a una nuova consultazione pubblica in data 13 dicembre 2023, fissando il termine per il deposito delle osservazioni per il 12 Gennaio 2024.
- In data 22 Gennaio 2024 - Registro Ufficiale Ingresso 0011026, la società wpd Daunia S.r.l. ha depositato talune osservazioni pubblicate il 22 Gennaio 2024;

Osserva quanto segue

In primo luogo, si osserva che il contributo istruttorio depositato dalla società wpd Daunia S.r.l., in data 22 Gennaio 2024 (Codice elaborato: MASE-2024-0011026), non potrà essere preso in considerazione da codesta Commissione e ciò alla luce della tardività del deposito del citato contributo (data di deposito: 22 gennaio 2024), rispetto al termine procedurale perentorio utile al deposito dello stesso (termine ultimo contributi istruttori: 12 gennaio 2024).

In subordine, si osserva che le questioni rappresentate in tale contributo istruttorio da wpd non afferiscono certamente la valutazione di impatto ambientale del progetto E-Way. D'altra parte, le tematiche afferenti potenziali interferenze non potranno che trovare appropriata sede nella successiva procedura di autorizzazione unica e soltanto con riferimento alle potenziali interferenze con progetti definitivamente autorizzati (e ciò non è il progetto wpd) o già realizzati.

Si osserva inoltre che la scrivente E-Way Finance S.p.A. ha già da tempo acquisito, i titoli di disponibilità delle aree con contratti notarili registrati e trascritti (**Al. A**).

La già acquisita disponibilità dei terreni da parte di E-Way Finance agevolerebbe, invero, in ipotesi di autorizzazione, una più rapida realizzazione dell'impianto: viceversa, l'autorizzazione del progetto di wpd comporterebbe comunque un dilatarsi dei tempi, tenuto conto che l'attivazione di un procedimento espropriativo verso un numero indefinito di soggetti, determinerebbe un dispendio di tempi e risorse che, oltre a gravare sulla P.A., dilaterrebbero ulteriormente la fattibilità del progetto.

Ad ogni buon conto in futuro le parti, ove lo riterranno opportuno, potranno eventualmente dialogare al fine di individuare le soluzioni tecniche tali da consentire l'eventuale coesistenza dei progetti qualora fossero entrambi autorizzati.

Roma 02/02/2024

E-Way Finance S.p.a.



Filena Sacco

NOTAIO

COPIA DELL' ATTO

REPERTORIO N. 249

RACCOLTA N. 188

DATA 9 dicembre 2021

OGGETTO

Contratto preliminare di Costituzione di diritto
di superficie e servizio

PARTI

Botticella Rachele

E-way Finance Società per azioni



Notaio Filenia Sacco

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFI-
CIE E SERVITU'**

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre
9 dicembre 2021

Tra le sottoscritte parti:

- **Botticella Rachele**, nata ad Accadia (FG) il 4 ottobre 1952 ed ivi residente alla Via Botticella, n. 28, codice fiscale: BTT RHL 52R44 A015Z, coniugata in regime di comunione legale dei beni la quale dispone con la presente scrittura di suo bene personale; (il "Promittente Costituente"); - da una parte

-E-

- la società "**E - WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", in persona del suo Legale Rappresentante pro tempore sig. **Cerruti Domenico** nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società corrente in Roma alla via Po n. 23, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15 luglio 2020, partita iva, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n.: 15773121007, REA n. RM - 1613017 capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); Pec: e-wayfinance@legalmail.it, a quanto infra legittimato in virtù del vigente statuto sociale (il "Promissario Beneficiario"); - dall'altra parte -

congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG), località San Mercurio, avente una **superficie complessiva di 53.285 (cinquantatremiladuecentottanta-cinque) metri quadrati**, censito nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano (FG) come segue:

Foglio 89, particella n. 53, divisa in due porzioni: PORZIONE AA, seminativo di classe 4, della superficie di 53.113 mq, r.d. euro 82,29, r.a. euro 123,44, PORZIONE AB, uliveto di classe 1, della superficie di 172 mq, r.d. euro 1,07, r.a. euro 0,58;

come meglio identificato in colore giallo nello stralcio planimetrico allegato al presente contratto come Allegato "A" (Planimetria) il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

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

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici

REGISTRATO A

Foggia

il 21 dicembre 2021

n. 25631

serie 1T





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

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

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

Tutto ciò premesso, fra le Parti -----

----- SI CONVIENE E SI STIPULA -----

la presente scrittura che sarà conservata tra gli atti a raccolta del Notaio autenticante le firme. -----

1) Premesse -----

Le premesse e l'allegato, sottoscritto dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto"). -----

2) Oggetto -----

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile: (i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto; (ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimen-

sioni
nonch
si ne
l'Imp
to ed
ne e
modal
compe
cietà
Terre
prima
le mo
che e
prese
rio
(1) c
Terre
scriz
fienz
zione
stica
O P
mente
lega
ciar
e pe
stan
ne i
del
arti
Prom
dove
ne,
gion
re e
ment
vent
non
ment
di
dal
mitt
rat
case
sar
ran
tra
rio
lo
ser





sioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto; (iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto ed elettrodotto, servitù di cabina elettrica e sottostazione e servitù di accesso e passaggio (pedonale e carrabile) in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (e-distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare); il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto. Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine 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"). -----

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

che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. -----

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

3) Garanzie del Promittente Costituente -----

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

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

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

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

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

4) Impegni del Promittente Costituente -----

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impe-



gno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. -----

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

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. -----

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso o passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù. Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto. -----

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

5) Durata -----

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente

che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. -----

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

3) Garanzie del Promittente Costituente -----

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

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

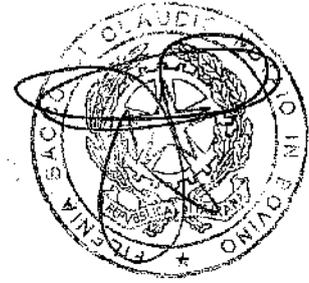
Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali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

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

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

4) Impegni del Promittente Costituente -----

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impe-



gno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. -----

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

In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. -----

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavidotto, elettrodotta, accesso o passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù. Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto. -----

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

5) Durata -----

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente

e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. -----

Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale. -----

6) Corrispettivo e Caparra -----

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.200,00 (tremiladuecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"); detto corrispettivo annuo sarà rivalutato di anno in anno in base all'adeguamento indice ISTAT. -----

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. ----

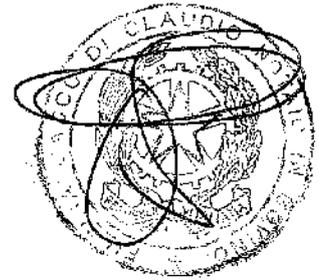
Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. -----

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

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

La parte Promittente Costituente da atto di aver già ricevuto per il suddetto Terreno a titolo di caparra la somma di euro 992,00 (novecentonovantadue virgola zero zero). -----

Con riferimento al disposto di cui all'articolo 35 commi 21 e 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, la signora Botticella Rachele ed il signor Cerruti Domenico, quest'ultimo nella qualità di Legale Rappresentante della società promissaria beneficiaria, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione ammini-



strativa applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano per quanto occorrer possa: -----

- che la predetta somma è stata corrisposta a mezzo di un assegno circolare non trasferibile, di importo pari ad euro 992,00 (novecentonovantadue virgola zero zero), emesso in data 11 febbraio 2021 dalla Banca del Fucino Società per Azioni, filiale 03124 di Roma, all'ordine di Botticella Rachele e contraddistinto dal numero: 0030506147-09; -----

- che per il presente atto non si sono avvalsi di alcuna mediazione. -----

Tale importo verrà detratto dal pagamento del primo rateo annuale e in caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo per cause non imputabili alla parte promittente potrà essere trattenuto e non soggetto a rimborso. -----

Tenuto conto di quanto dichiarato e ricevuto dal Promittente Costituente, le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà, con modalità conformi a legge, entro il 17 dicembre 2021 al Promittente Costituente un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile pari ad Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) (la "Caparra") ad ettaro e precisamente euro 1.200,40 (milleduecento virgola quaranta). -----

Il Promittente Costituente dichiara che le contabili di addebito ed accredito delle predette somme costituiscono quietanza liberatoria delle stesse. -----

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

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

Le Parti stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

7) Diritti del Promissario Beneficiario -----

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

spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario. Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. -----

8) Frutti -----

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

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

9) Condizioni Sospensive -----

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

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

re economicamente conveniente per il Promissario Beneficiario la realizzazione dell'Impianto; -----

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

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

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

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

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

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. -----

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

10) Durata del Contratto Preliminare -----

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un massimo di 2 rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Be-

Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R - PEC con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. 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 Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. -----

Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Promittente Costituente 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 Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 100,00 (cento virgola zero zero) 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. -----

11) Cessione -----

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa -----

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

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

io a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. ---
i sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civi-
e, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere
immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qual-
siasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente ar-
ticolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata
e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di re-
stituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un
importo pari al doppio della Caparra/Caparre e fatto salvo in
ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiede-
re il risarcimento del maggior danno subito. -----

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione -----

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire
la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua pro-
prietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Defini-
tivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto
irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prela-
zioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costi-
tuente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunica-
zione, a mezzo raccomandata A/R-PEC, in cui vengano indicati
i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente in-
tenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di
seguito la "Comunicazione"). -----

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comu-
nicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo rac-
comandata A/R-PEC, la propria decisione di esercitare il di-
ritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunica-
zione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la com-
pravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avve-
nire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di rice-
zione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promis-
sario Beneficiario. -----

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promit-
tente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto
di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con
la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di
cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga
entro il sopra indicato termine, il Terreno non potrà essere
trasferito e la procedura descritta al presente Articolo do-
vrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a
terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad
obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente
Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazio-
ni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Pro-
missario Beneficiario in forza del presente Contratto. -----

A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inse-
rire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquiren-
te/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal
contratto preliminare di costituzione di diritto di superfi-
cie, stipulato in data _____ tra _____ e _____ nei confronti

del relativo avente diritto". -----

14) Obblighi di Smantellamento -----

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga oltre i 10 (dieci) mesi successivi alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. -----

Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completata entro i dieci mesi sopra pattuiti, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente. -----

Parte promissaria a garanzia della dismissione dell'Impianto ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso presterà idonea garanzia ai sensi di legge. -----

15) Disposizioni Varie -----

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

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

Il Promittente Costituente signora Botticella Rachele, nata a Accadia (FG) il 4 ottobre 1952, presso la propria residenza in Accadia alla Via Botticella, n. 28; -----

Il Promissario Beneficiario: la società E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI (C. F. 15773121007), in persona del suo legale

rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), presso la propria sede legale corrente in Roma alla via Po n. 23, pec: e-wayfinance@legalmail.it;

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione.

Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto.

16) Legge Applicabile e Foro Competente

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

Letto, confermato e sottoscritto in Bovino il nove dicembre duemilaventuno

F.to: Botticella Rachele

F.to: Domenico Cerruti

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

Letto, confermato e sottoscritto

Bovino Corso Vittorio Emanuele II, n. 51

nove dicembre duemilaventuno

F.to: Botticella Rachele

F.to: Domenico Cerruti

Repertorio n. 249

Raccolta n. 188

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre

9 dicembre 2021

alle ore sedici e minuti trenta

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio.

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alle parti, unitamente a quanto allegato -----

----- CERTIFICO -----

- che i signori: -----

1) **Botticella Rachele**, nata a Accadia (FG) il 4 ottobre 1952 ed ivi residente alla Via Botticella, n. 28, codice fiscale: BTT RHL 52R44 A015Z; -----

2) **Cerruti Domenico** nato a Salerno il 20 giugno 1965 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società per azioni denominata "**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", con sede legale in Roma, alla Via Po n. 23, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita iva e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); -----

delle cui identità personali io Notaio sono certa, hanno apposto le avantiscrete firme e quelle in margine dei fogli intermedi e dell' allegato "**A**" in mia presenza; -----

- che la suddetta Botticella Rachele, nonché il suddetto signor Cerruti Domenico, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società "**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", da me identificati per conoscenza personale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso e sottoscritto le dichiarazioni di cui all' articolo 6 dell'atto che precede in mia presenza. -----

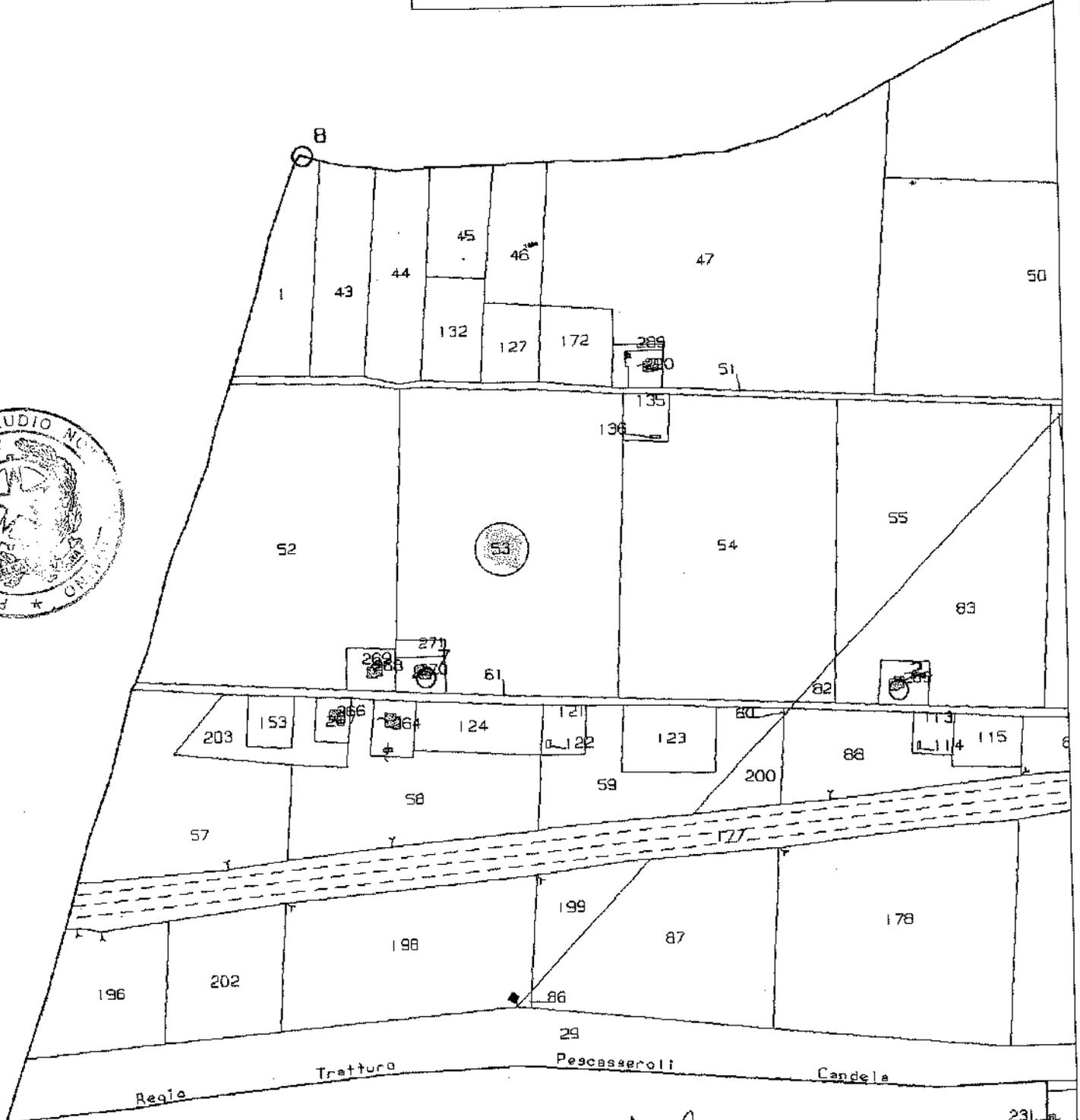
F.to: Filenia Sacco - sigillo -----

ALLEGATO GRAFICO
FOGLIO 89
DITTA BOTTICELLA

Allegato "A"
Raccolte n. 188



PARTICELLE INTERESSATE DALL'INIZIATIVA



Botticella Rochelle
Cassiano
Sacco





Filena Sacco

NOTAIO

COPIA DELL' ATTO

REPERTORIO N. 257

RACCOLTA N. 194

DATA 10 Dicembre 2021

OGGETTO

Contratto preliminare di costituzione di
diritto di superficie e servitù

PARTI

E-way Finance Società per azioni

Senza Cesare Antonio

Lorenza Giuseppina

CORSO V. EMANUELE II, 51 - BOVINO (FG)
VIA V. EMANUELE, 7 - MONTELEONE DI PUGLIA (FG)
TEL. 0881.317190 - E-MAIL: fsacco@notariato.it



Notaio Filenia Sacco

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre
9 dicembre 2021

Tra le sottoscritte parti:

- la società "**E - WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. **Cerruti Domenico** nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società corrente in Roma alla via Po n. 23, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15 luglio 2020, partita iva, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n.: 15773121007, REA n. RM - 1613017 capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); Pec: e-wayfinance@legalmail.it, a quanto infra legittimato in virtù del vigente statuto sociale (il "Promissario Beneficiario"); - dal una parte -

- E -

- **Danza Cesare Antonio**, nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 03 marzo 1950 ed ivi residente alla Via S. Maria D'Olivola, s.n.c., codice fiscale: DNZ CRN 50C03 I193L;

- **Lavanga Giuseppina**, nata a Scampitella (AV) il giorno 1 novembre 1953, residente in S.Agata di Puglia, Via S. Maria D'Olivola s.n.c., codice fiscale: LVN GPP 53S41 I493E ;

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni (il "Promittente Costituente"); - dall'altra parte -
-congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG), località San Mercurio, avente una **superficie complessiva pari a 72.604 (settantaduemilaseicentoquattro) metri quadrati**, censito nel **catasto terreni del Comune di Ascoli Satriano come segue:**

foglio 89, particelle:

- n. 42, seminativo di classe 4, della superficie di 49.495 mq, r.d. euro 76,69, r.a. euro 115,03;

- n. 62, seminativo di classe 3, della superficie di 774 mq, r.d. euro 2,40, r.a. euro 2,00;

- n. 158, seminativo di classe 2, della superficie di 7.050 mq, r.d. euro 30,95, r.a. euro 21,85;

foglio 81, particelle:

- n. 12, seminativo di classe 4, della superficie di 6.312 mq, r.d. euro 9,78, r.a. euro 14,67;

- n. 18, seminativo di classe 4, della superficie di 8.973 mq, r.d. euro 13,90, r.a. euro 20,85;

come meglio identificato in colore giallo negli stralci planimetrici allegati al presente contratto come Allegati "A" e "B" (Planimetrie) il cui perimetro potrà essere modificato su

REGISTRATO A

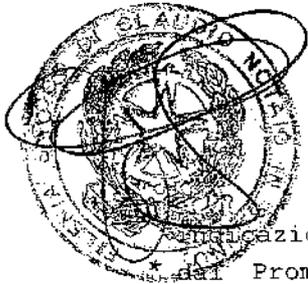
Foggia

il 21 dicembre 2021

n. 25659

serie 1T





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

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

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

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

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

Tutto ciò premesso, fra le Parti -----

----- SI CONVIENE E SI STIPULA -----

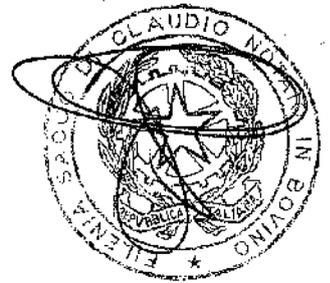
la presente scrittura che sarà conservata tra gli atti a raccolta del Notaio autenticante le firme. -----

1) Premesse -----

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

2) Oggetto -----

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente

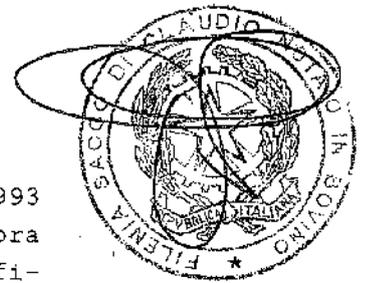


promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile: (i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto; (ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso, passaggio, il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto; (iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto ed elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), servitù di cabina elettrica e sottostazione in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (e-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare); il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto. Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ 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 Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dan-

done comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. Le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto in forma notarile nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. -----

3) Garanzie del Promittente Costituente -----

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



1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni. -----

4) Impegni del Promittente Costituente -----

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

5) Durata -----

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata

dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. -----

Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale. -----

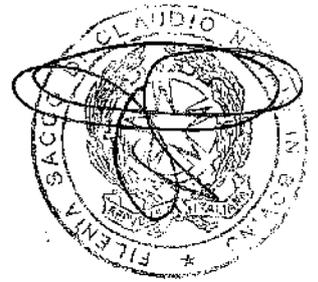
6) Corrispettivo e Caparra -----

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.200,00 (tremiladuecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"); detto corrispettivo annuo sarà rivalutato di anno in anno in base all'adeguamento indice ISTAT. -----

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente. La parte Promittente Costituente da atto di aver già ricevuto per il suddetto Terreno a titolo di caparra la somma di euro 1.724,00 (millesettecentoventiquattro virgola zero zero). ---

Con riferimento al disposto di cui all'articolo 35 commi 21 e 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, i signori Danza Cesare Antonio, Lavagna Giuseppina e Cerruti Domenico, quest'ultimo nella qualità Legale Rappresentante della società promissaria beneficiaria, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accerta-





mento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano per quanto occorrer possa: -----

- che la predetta somma è stata corrisposta a mezzo di un bonifico bancario di importo pari ad euro 1.724,00 (millesettecentoventiquattro virgola zero zero), eseguito in data 9 febbraio 2021 presso la Banca del Fucino Società per Azioni, filiale 03124 di Roma, con addebito su conto corrente intestato alla società promissaria beneficiaria ed accredito su conto corrente intestato a Danza Cesare, identificativo univoco: MM-JHL96SXAX1WJQV4T8B1WOUFEW2P3D; -----

- che per il presente atto non si sono avvalsi di alcuna mediazione. -----

Tale importo verrà detratto dal pagamento del primo rateo annuale e in caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo per cause non imputabili alla parte promittente potrà essere trattenuto e non soggetto a rimborso. Tenuto conto di quanto dichiarato e ricevuto dal Promittente Costituente, le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà con modalità conformi a legge, entro il 17 dicembre 2021 al Promittente Costituente verserà un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile pari ad Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) (la "Caparra") ad ettaro e precisamente euro 1.180,16 (millecentottanta virgola sedici). -----

Il Promittente Costituente dichiara che le contabili di addebito ed accredito delle predette somme costituiscono quietanza liberatoria delle stesse. -----

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante alla Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte. Le Parti stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

7) Diritti del Promissario Beneficiario -----

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto

di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario. Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. -----

8) Frutti -----

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

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

9) Condizioni Sospensive -----

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

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

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

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

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

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

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

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso. Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verificano, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni. -----

10) Durata del Contratto Preliminare -----

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un mas-

simo di 2 (due) rinnovi, salva disdetta da parte del Promissario Beneficiario, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. 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 Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Promittente Costituente 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 le Parti convengono che il Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 100,00 (cento virgola zero zero) 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. -----

11) Cessione -----

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa -----

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario. In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del mag-

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

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione -----

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo raccomandata A/R-PEC, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione"). Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo raccomandata A/R-PEC, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario. Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato termine, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data _____ tra _____ e _____ nei confronti del relativo avente diritto". -----

14) Obblighi di Smantellamento -----

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga oltre i 10 (dieci) mesi successivi alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata entro il termine di dieci mesi sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che nullo altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente. Parte promissoria a garanzia della dismissione dell'Impianto ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso presterà idonea garanzia ai sensi di legge. -----

15) Disposizioni Varie -----

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

Il Promittente Costituente: signori Danza Cesare Antonio, nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 3 marzo 1950 e Lavanga Giuseppina, nata a Scampitella (AV) il giorno 1 novembre 1953, presso la loro residenza in Sant'Agata di Puglia alla Via S. Maria D'Olivola, s.n.c.; -----

Il Promissario Beneficiario: la società E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI (C. F. 15773121007), in persona del suo legale

rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), presso la propria sede legale corrente in Roma alla via Po n. 23, pec: e-wayfinance@legalmail.it. -----
Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto. -----

16) Legge Applicabile e Foro Competente -----

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Foggia (FG). -----

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

Letto, confermato e sottoscritto -----

Bovino Corso Vittorio Emanuele II, n. 51 -----

nove dicembre duemilaventuno -----

F.to: Domenico Cerruti -----

Repertorio n. 253 -----

AUTENTICA DI FIRMA -----

REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre --

9 dicembre 2021 -----

alle ore diciannove e minuti trenta -----

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio. -----

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alla parte, unitamente a quanto allegato -----

----- CERTIFICO -----

- che il signor: -----

Cerruti Domenico, nato a Salerno il 20 giugno 1965 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società per azioni denominata "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Roma, alla Via Po n. 23, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita iva e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000(centomila); -----

della cui identità personale io Notaio sono certa, ha apposto la avantscritta firma e quella in margine dei fogli intermedi e degli allegati "A" e "B" in mia presenza; -----

- che il suddetto Cerruti Domenico, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", da me identificato per conoscenza personale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ha reso e sottoscritto le dichiarazioni di cui all' articolo 6 dell'atto che precede in mia presenza. -----

F.to: Filenia Sacco - sigillo -----

Bovino, Corso Vittorio Emanuele II -----

li dieci dicembre duemilaventuno -----

F.to: Danza Cesare Antonio -----

F.to: Lavanga Giuseppina -----

Repertorio n. 257 -----

Raccolta n. 194 -----

----- **AUTENTICA DI FIRME** -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventuno il giorno dieci del mese di dicembre (10 dicembre 2021) -----

alle ore dodici e minuti tre -----

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio. -----

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alle parti, unitamente a quanto allegato -----

----- CERTIFICO -----

- che i signori : -----

1) **Danza Cesare Antonio**, nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 03 marzo 1950 ed ivi residente alla Via S. Maria D'Olivola, s.n.c., DNZ CRN 50C03 I193L, -----

2) **Lavanga Giuseppina**, nata a Scampitella (AV) il giorno 1 novembre 1953, residente in S.Agata di Puglia, Via S. Maria D'Olivola s.n.c., codice fiscale: LVN GPP 53S41 I493E -----

delle cui identità personali io Notaio sono certa, hanno apposto le avantscritte firme e quelle in margine dei fogli in-

termedi e degli allegati "A" e "B" in mia presenza; -----
- che i suddetti signori Danza Cesare Antonio e Lavanga Giuseppina da me identificati per conoscenza personale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso e sottoscritto le dichiarazioni di cui all'articolo 6 dell'atto che precede in mia presenza. -----
F.to: Filenia Sacco - sigillo -----

ALLEGATO GRAFICO
FOGLIO 89
DITTA DANZA-LAVANGA

Alipeto "A"
Ricevute n. 194

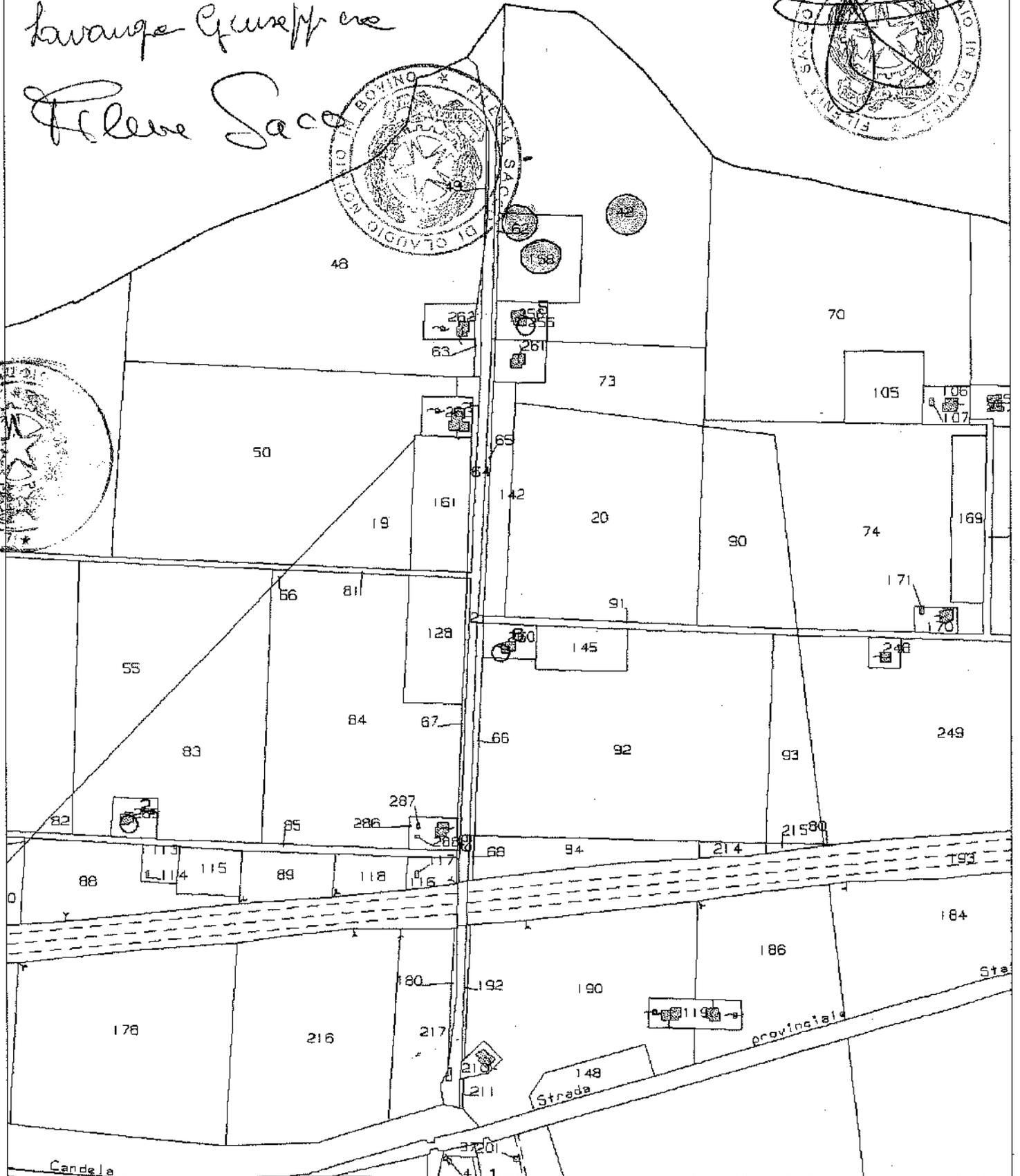
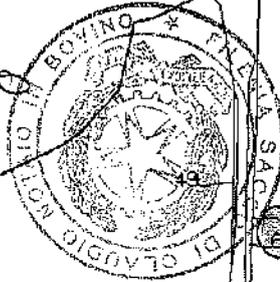
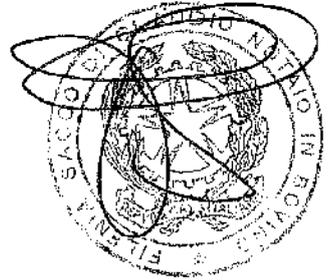


PARTICELLE INTERESSATE DALL'INIZIATIVA

Giuseppe Danza

*Danza e soci Antonio
Lavanga Giuseppe ecc*

Filippo Sacco





Filena Sacco

NOTAIO

COPIA DELL' ATTO

REPERTORIO N. 250

RACCOLTA N. 489

DATA 9 dicembre 2021

OGGETTO

Contratto preliminare di Costituzione di diritto
di superficie e servizi

PARTI

d'Emilio Corvine Botticella Rachele
E-way Finance società per azioni

CORSO V. EMANUELE II, 51 - BOVINO (FG)
VIA V. EMANUELE, 7 - MONTELEONE DI PUGLIA (FG)
TEL. 0881.317190 - E-MAIL: fsacco@notariato.it



Notaio Filenia Sacco

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre
9 dicembre 2021

Tra le sottoscritte parti:

- **D'Emilio Carmine**, nato a Deliceto (FG) il 5 marzo 1947 e residente ad Accadia (FG) alla Via Botticella, n. 28, codice fiscale: DML CMN 47C05 D269V ;

- **Botticella Rachele**, nata ad Accadia (FG) il 4 ottobre 1952 ed ivi residente alla Via Botticella, n. 28, codice fiscale: BTT RHL 52R44 A015Z,

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni (il "Promittente Costituente"); - da una parte

-E-

- la società "**E - WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. **Cerruti Domenico** nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società corrente in Roma alla via Po n. 23, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15 luglio 2020, partita iva, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n.: 15773121007, REA n.: RM - 1613017 capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); Pec: e-wayfinance@legalmail.it, a quanto infra legittimato in virtù del vigente statuto sociale (il "Promissario Beneficiario"); - dall'altra parte -

-congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG), località San Mercurio, avente una superficie complessiva pari a 52.224 (cinquantaduemiladuecentoventiquattro) metri quadrati, censito nel catasto terreni del Comune di Ascoli Satriano come segue:

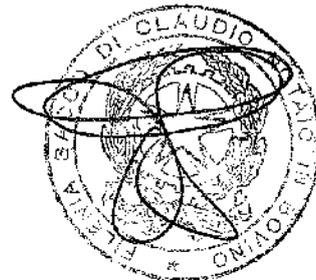
foglio 89, particella n. 52, seminativo di classe 4, della superficie di 52.224 mq, r.d. euro 80,91, r.a. euro 121,37; come meglio identificato in colore giallo nello stralcio planimetrico allegato al presente contratto come Allegato "A" (Planimetria) il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

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

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici

REGISTRATO A
Foggia

il 21 dicembre 2021
n. 25645
serie 1T





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

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

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

Tutto ciò premesso, fra le Parti -----

----- SI CONVIENE E SI STIPULA -----

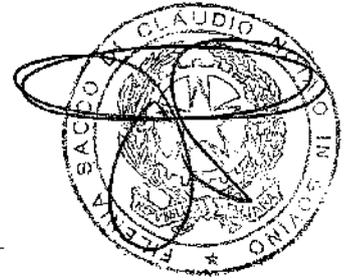
la presente scrittura che sarà conservata tra gli atti a raccolta del Notaio autenticante le firme. -----

1) Premesse -----

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

2) Oggetto -----

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile: (i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto; (ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimen-



sioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto; (iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto ed elettrodotto, servitù di cabina elettrica e sottostazione e servitù di accesso e passaggio (pedonale e carrabile) in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (e-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare); il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto. Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notarili/CDU"), il Promissario Beneficiario ha il diritto di procedere con la richiesta (1) di una relazione notarile ventennale avente ad oggetto il Terreno finalizzata a verificare (i) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per contro del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ 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 Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Co-

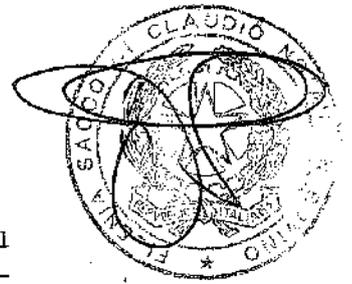
stituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. Le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto in forma notarile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

3) Garanzie del Promittente Costituente -----

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami"). Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrate, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili. Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo. Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni. -----

4) Impegni del Promittente Costituente -----

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo par-



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

5) Durata -----

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

Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale. -----

6) Corrispettivo e Caparra -----

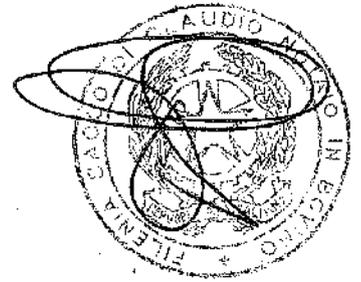
Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.200,00 (tremiladuecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"); detto corrispettivo annuo sarà rivalutato di anno in anno in base all'adeguamento indice ISTAT. -----

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente. La parte promittente da atto di aver già ricevuto a titolo di caparra la somma di euro 736,00 (settecentotrentasei virgola zero zero). -----

Con riferimento al disposto di cui all'articolo 35 commi 21 e 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, i signori D'Emilio Carmine e Botticella Rachele ed il signor Ceruti Domenico, quest'ultimo nella qualità Legale Rappresentante della società promissaria beneficiaria, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano per quanto occorrer possa: ---
- che la predetta somma è stata corrisposta a mezzo di un bonifico bancario, di importo pari ad euro 736,00 (settecentotrentasei virgola zero zero), eseguito in data 9 luglio 2021 presso la Banca del Fucino Società per Azioni, filiale 03124 di Roma, con addebito su conto corrente intestato alla società promissaria beneficiaria ed accredito su conto corrente intestato a D'Emilio Carmine, identificativo univoco:



7
I
d
p
d
g
(
di
e
sp
ci
co
l'
to
8)
Dur
nel
nir



420210709101923790XBNSMK5SXE46; -----
- che per il presente atto non si sono avvalsi di alcuna mediazione. -----

Tale importo verrà detratto dal pagamento del primo rateo annuale e in caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo per cause non imputabili alla parte promittente potrà essere trattenuto e non soggetto a rimborso. Tenuto conto di quanto dichiarato e ricevuto dal Promittente Costituente, le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà, con modalità conformi a legge, entro il 17 dicembre 2021 al Promittente Costituente un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile pari ad Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) (la "Caparra") ad ettaro e precisamente euro 1.352,96 (milletrecentocinquanta due virgola novantasei). Il Promittente Costituente dichiara che le contabili di addebito ed accredito delle predette somme valgono come quietanza liberatoria delle stesse. -----

Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate dal Corrispettivo. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte. Le Parti stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

7) Diritti del Promissario Beneficiario -----

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

8) Frutti -----

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

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

9) Condizioni Sospensive -----

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

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

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

Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso. Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R. ed il presente Contratto si intenderà risolto. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni. -----

10) Durata del Contratto Preliminare -----

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, 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. 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 Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Promittente

Costituente 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 Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 100,00 (cento virgola zero zero) 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. -----

11) Cessione -----

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa -----

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario. In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. -----

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione -----

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo raccomandata A/R-PEC, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione"). Entro 30^o (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo raccomandata A/R-PEC, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario. Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato termine, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data _____ tra _____ e _____ nei confronti del relativo avente diritto". -----

14) Obblighi di Smantellamento -----

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della

efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga oltre 10 (dieci) mesi successivi alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata entro il termine di dieci mesi sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente. Parte promissoria a garanzia della dismissione dell'Impianto ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso presterà idonea garanzia ai sensi di legge. -----

15) Disposizioni Varie -----

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

Il Promittente Costituente - signor D'Emilio Carmine nato a Deliceto (FG) il 5 marzo 1947 e residente ad Accadia (FG) e signora Botticella Rachele, nata a Accadia (FG) il 4 ottobre 1952 - presso la propria residenza in Accadia alla Via Botticella, n. 28; -----

Il Promissario Beneficiario: la società E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), presso la propria sede legale corrente in Roma alla via Po n. 23, pec: e-wayfinance@legalmail.it. -----

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

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

16) Legge Applicabile e Foro Competente

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

Letto, confermato e sottoscritto in Bovino il nove dicembre duemilaventuno

F.to: D'Emilio Carmine

F.to: Botticella Rachele

F.to: Domenico Cerruti

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

Letto, confermato e sottoscritto

Bovino Corso Vittorio Emanuele II, n. 51

nove dicembre duemilaventuno

F.to: D'Emilio Carmine

F.to: Botticella Rachele

F.to: Domenico Cerruti

Repertorio n. 250

Raccolta n. 189

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre

9 dicembre 2021

alle ore diciassette e minuti quindici

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio.

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alle parti

CERTIFICO

che i signori:

1) **D'Emilio Carmine**, nato a Deliceto (FG) il 5 marzo 1947 e residente ad Accadia (FG) alla Via Botticella, n. 28, codice fiscale: DML CMN 47C05 D269V ;

2) **Botticella Rachele**, nata ad Accadia (FG) il 4 ottobre 1952 ed ivi residente alla Via Botticella, n. 28, codice fiscale: BTT RHL 52R44 A0152, -----

3) **Cerruti Domenico** nato a Salerno il 20 giugno 1965 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società per azioni denominata "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Roma, alla Via Po n. 23, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita iva e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); -----

delle cui identità personali io Notaio sono certa, hanno apposto le avantiscritte firme e quelle in margine dei fogli intermedi e dell' allegato "A" in mia presenza; -----

- che D'Emilio Carmine, Botticella Rachele, ed il signor Cerruti Domenico, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", da me identificati per conoscenza personale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso e sottoscritto le dichiarazioni di cui all' articolo 6 dell'atto che precede in mia presenza. -----

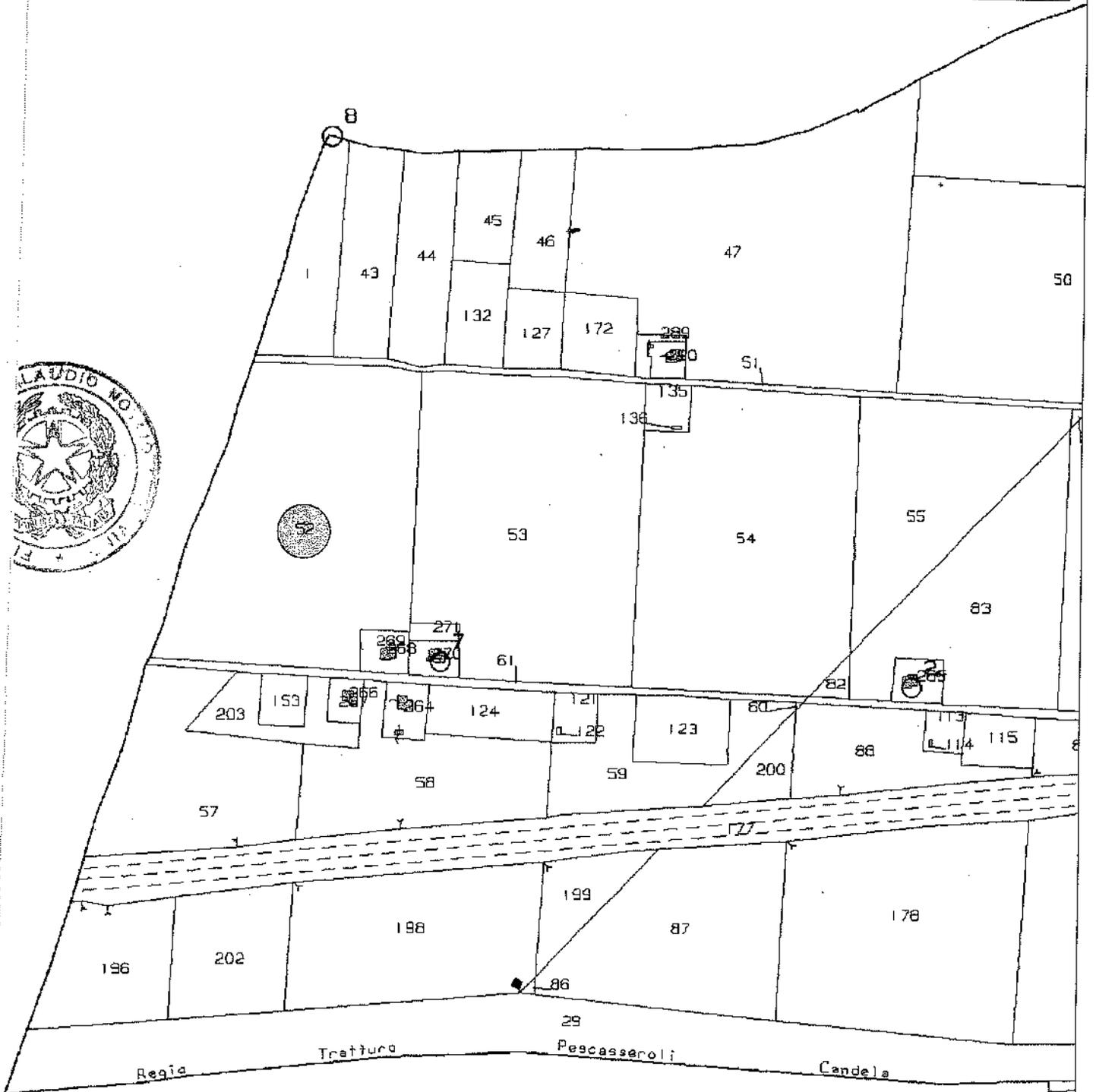
F.to: Filenia Sacco - sigillo -----

ALLEGATO GRAFICO
FOGLIO 89
DITTA D'EMILIO

Allegato "A"
Rivolta n. 189



PARTICELLE INTERESSATE DALL'INIZIATIVA



D'Emilio Corruine
Botticella Rochelle
Comune Santa





Filena Sacco

NOTAIO

COPIA DELL' ATTO

REPERTORIO N. 254

RACCOLTA N. 192

DATA 9 Dicembre 2021

OGGETTO

Contratto preliminare di costituzione di diritto
di superficie e servitù

PARTI

Di Marzio Potito

Russo Teresa

E- Wey Finance Società per azioni

CORSO V. EMANUELE II, 51 - BOVINO (FG)
VIA V. EMANUELE, 7 - MONTELEONE DI PUGLIA (FG)
TEL. 0881.317190 - E-MAIL: fsacco@notariato.it



Notaio Filenia Sacco

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre
9 dicembre 2021

Tra le sottoscritte parti:

- **Di Marzio Potito**, nato ad Ascoli Satriano (FG) il 23 febbraio 1948 e residente ad Avellino (AV) alla Via Carlo Barbieri, n. 7, codice fiscale: DMR PTT 48B23 A463T;

- **Russo Teresa**, nata ad Ascoli Satriano (FG) il giorno 8 aprile 1952 e residente ad Avellino (AV) alla Via Carlo Barbieri, n. 7, codice fiscale: RSS TRS 52D48 A463U,

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni (il "Promittente Costituente"); - da una parte

-E-

- la società "**E - WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", in persona del suo Legale Rappresentante pro tempore sig. **Cerruti Domenico** nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società corrente in Roma alla via Po n. 23, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15 luglio 2020, partita iva, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n.: 15773121007, REA n.: RM - 1613017 capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); Pec: e-wayfinance@legalmail.it, a quanto infra legittimato in virtù del vigente statuto sociale (il "Promissario Beneficiario"); - dall'altra parte -

congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

a) i terreni, oggetto del presente contratto, siti in agro del Comune di Ascoli Satriano e meglio descritti a seguito, appartengono ai signori coniugi Di Marzio Potito e Russo Teresa come segue:

- la particella n. 70 del foglio 89 - Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano - appartiene al solo signor Di Marzio Potito quale suo bene personale in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Paolo Simonetti già di Cerignola del 16 aprile 2008, repertorio n. 6829, registrato a Cerignola il 29 aprile 2008 al numero 1924/1T e trascritto a Foggia il 2 maggio 2008 ai numeri 10356/7411;

- le particelle nn. 206 del foglio 89 e 20, 22 e 23 del foglio 81 - Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano - appartengono ad entrambi i coniugi Di Marzio Potito e Russo Teresa per averle acquistate in regime di comunione legale di beni in virtù dei seguenti titoli, tutti ai rogiti del Notaio Luca Bonadies di Ascoli Satriano: (i) atto del 30 ottobre 2019, repertorio n. 3337, registrato a Foggia il 12 novembre 2019 al numero 7551 serie 1T ed ivi trascritto il 13 novembre 2019 ai numeri 24209/18304; (ii) atto del 26 maggio 2020, repertorio n. 3488, registrato a Foggia il 28 maggio 2020 al numero 7302 serie 1T ed ivi trascritto il 29 maggio 2020 ai nu-

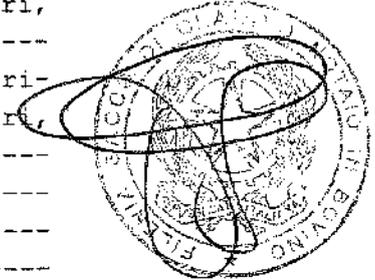
REGISTRATO A

Foggia

il 21 dicembre 2021

n. 25658

serie 1T





numeri 9019/6622; (iii) atto del 19 giugno 2019, repertorio n. 3401, registrato a Foggia il 24 giugno 2019 al numero 3401 serie 1T ed ivi trascritto il 24 giugno 2019 ai numeri 14002/10567; pertanto il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG), località San Mercurio, avente una **superficie complessiva pari a 91.106 (novantunomilacentosei) metri quadrati**, censito nel **catasto terreni del Comune di Ascoli Satriano (FG)** come segue: -----

foglio 89, particelle: -----

- n. 70, divisa in due porzioni: PORZIONE AA, seminativo di classe 4, della superficie di 50.126 mq, r.d. euro 77,66, r.a. euro 116,50, PORZIONE AB, uliveto di classe 1, della superficie di 1.905 mq, r.d. euro 11,81, r.a. euro 6,40; -----
- n. 206, seminativo di classe 4, della superficie di 11.100 mq, r.d. euro 17,20, r.a. euro 25,80; -----

foglio 81, particelle: -----

- n. 20, seminativo di classe 4, della superficie di 9.025 mq, r.d. euro 13,98 r.a. euro 20,97; -----
- n. 22, seminativo di classe 4, della superficie di 9.619 mq, r.d. euro 14,90 r.a. euro 22,36; -----
- n. 23, seminativo di classe 4, della superficie di 9.331 mq, r.d. euro 14,46 r.a. euro 21,69; -----

come meglio identificato in colore giallo negli stralci planimetrici allegati al presente contratto come Allegati "A" e "B" (Planimetrie) il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno"); -----

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

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

d) il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete compe-



tente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo; -----

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

Tutto ciò premesso, fra le Parti -----

----- SI CONVIENE E SI STIPULA -----

la presente scrittura che sarà conservata tra gli atti a raccolta del Notaio autenticante le firme. -----

1) Premesse -----

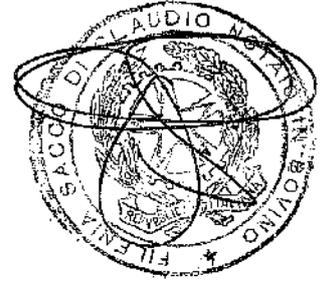
Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto"). -----

2) Oggetto -----

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente -
in persona dei signori coniugi Di Marzio Potito e Russo Teresa, i quali agiscono ognuno per quanto di propria spettanza -
promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile: (i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto; (ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto; (iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto ed elettrodotto e servitù di cabina elettrica e sottostazione e servitù di accesso e passaggio (pedonale e carrabile) in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (e-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare); il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termi-

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

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ 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 Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. Le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto in forma notarile nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Promissario Beneficiario per iscritto al Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. -----



3) Garanzie del Promittente Costituente -----

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami"). Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. -----

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

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo. Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni. -----

4) Impegni del Promittente Costituente -----

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

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

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

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

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

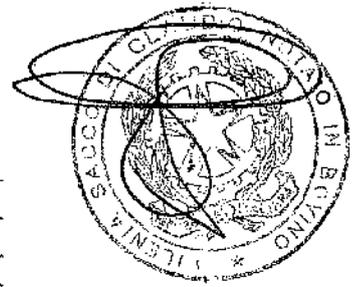
Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone e cose. -----

5) Durata -----

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. -----

Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni





dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale. -----

6) Corrispettivo e Caparra -----

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.200,00 (tremiladuecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"); detto corrispettivo annuo sarà rivalutato di anno in anno in base all'adeguamento indice ISTAT. -----

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. -----

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente. La parte Promittente Costituente da atto di aver già ricevuto per il suddetto Terreno a titolo di caparra la somma di euro 3.640,00 (tremilaseicentoquaranta virgola zero zero). -----

Con riferimento al disposto di cui all'articolo 35 commi 21 e 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, i signori Di Marzio Potito, Russo Teresa e Cerruti Domenico, quest'ultimo nella qualità di Legale Rappresentante della società promissaria beneficiaria, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano per quanto occorrer possa: -----

- che la predetta somma è stata corrisposta a mezzo di un bonifico bancario di importo pari ad euro 3.640,00 (tremilaseicentoquaranta virgola zero zero), eseguito in data 9 febbraio 2021 presso la Banca del Fucino Società per Azioni, filiale 03124 di Roma, con addebito su conto corrente intestato alla società promissaria beneficiaria ed accredito su conto corrente intestato a Di Marzio Potito, identificativo univoco: 2RPDTRLR1LTN34I5RAWN9FZDXXZNF9M; -----

- che per il presente atto non si sono avvalsi di alcuna mediazione. -----

Tale importo verrà detratto dal pagamento del primo rateo annuale e in caso di mancata sottoscrizione del contratto defi-

nitivo per cause non imputabili alla parte promittente potrà essere trattenuto e non soggetto a rimborso. Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate del Corrispettivo. -----

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

Le Parti stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

7) Diritti del Promissario Beneficiario -----

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

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

8) Frutti -----

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

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

se di giugno precedente la data di inizio lavori. -----

9) Condizioni Sospensive -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

presente Contratto si intenderà risolto. -----

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

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

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

10) Durata del Contratto Preliminare -----

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, 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. -----

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 Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. -----

Decorso il termine di 35 mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Promittente Costituente 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 Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 100,00 (cento virgola zero zero) 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. -----

11) C
Ai ser
le il
prio
dere
esso
stipul
Al ri
rà es
il Pr
cazion
diante
12) R
Le Pa
rio B
Contra
sabil
lo di
a tit
dere
venti
colpo
zialm
previ
avrà
Promi
dalla
la Ca
Promi
gior
Ai se
le, i
immed
sias
ticol
e/o i
stitu
luzio
to sa
a ric
13) T
Nel c
la pr
priet
tivo,
irrev
zioni
tuent
zione
i ter

11) Cessione -----

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa -----

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario. In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. -----

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

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione -----

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

tenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione"). -----

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

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. -----

Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato termine, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: *"l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data _____ tra _____ e _____ nei confronti del relativo avente diritto"*. -----

14) Obblighi di Smantellamento -----

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. -----

Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga oltre 10 (dieci) mesi successivi alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un ul-

teriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata entro il termine di dieci mesi sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente. Parte promissaria a garanzia della dismissione dell'Impianto ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso presterà idonea garanzia ai sensi di legge. -----

15) Disposizioni Varie -----

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

Il Promittente Costituente: signori Di Marzio Potito, nato ad Ascoli Satriano (FG) il 23 febbraio 1948 e Russo Teresa, nata ad Ascoli Satriano (FG) il giorno 8 aprile 1952, presso la propria residenza in Avellino alla Via Carlo Barbieri n.7; --

Il Promissario Beneficiario: la società E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI, (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), presso la propria sede legale corrente in Roma alla via Po n. 23, pec: e-wayfinance@legalmail.it..

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promit-

tente Costituente riconosca ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto. -----

16) Legge Applicabile e Foro Competente -----

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Foggia (FG). -----

Letto, confermato e sottoscritto in Bovino il nove dicembre duemilaventuno -----

F.to: Di Marzio Potito -----

F.to: Russo Teresa -----

F.to: Domenico Cerruti -----

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

Letto, confermato e sottoscritto -----

Bovino Corso Vittorio Emanuele II, n. 51 -----

nove dicembre duemilaventuno -----

F.to: Di Marzio Potito -----

F.to: Russo Teresa -----

F.to: Domenico Cerruti -----

Repertorio n. 254

Raccolta n. 192

AUTENTICA DI FIRME -----

REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre --

9 dicembre 2021 -----

alle ore venti e minuti trenta -----

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio. -----

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alle parti, unitamente a quanto allegato -----

CERTIFICO -----

- che i signori: -----

1) **Di Marzio Potito**, nato ad Ascoli Satriano (FG) il 23 febbraio 1948 e residente ad Avellino (AV) alla via Carlo Barbieri, n. 7, codice fiscale: DMR PTT 48B23 A463T; -----

2) **Russo Teresa**, nata ad Ascoli Satriano (FG) il giorno 8 aprile 1952 e residente ad Avellino (AV) alla Via Carlo Barbieri, n. 7, codice fiscale: RSS TRS 52D48 A463U, -----

3) **Cerruti Domenico** nato a Salerno il 20 giugno 1965 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società per azioni denominata "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Roma, alla Via -----

Po n. 23, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita iva e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); -----
delle cui identità personali io Notaio sono certa, hanno apposto le avantiscritte firme e quelle in margine dei fogli intermedi e degli allegati "A" e "B" in mia presenza; -----
- che i suddetti Di Marzio Potito e Russo Teresa, nonché il suddetto signor Cerruti Domenico, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", da me identificati per conoscenza personale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso e sottoscritto le dichiarazioni di cui all' articolo 6 dell'atto che precede in mia presenza. -----
F.to: Filenia Sacco - sigillo -----

ALLEGATO GRAFICO
FOGLIO 89
DITTA DI MARZIO

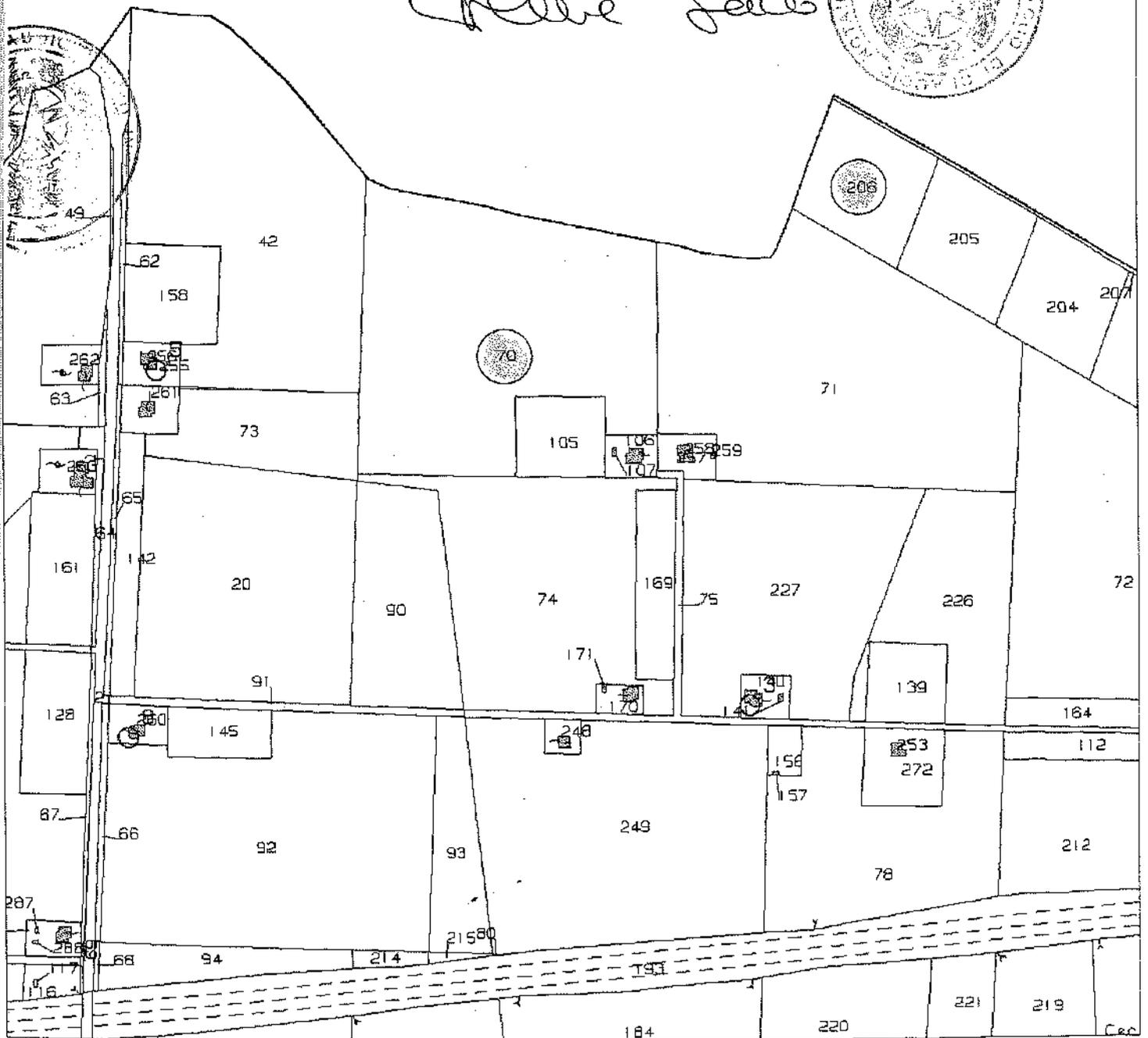
Allegato "A"
Parcelle n. 192



PARTICELLE INTERESSATE DALL'INIZIATIVA

Di Choro Polito
Duno Terese
Alunio Jure

Flavio Jure





Filena Sacco

NOTAIO

COPIA DELL' ATTO

REPERTORIO N. 251

RACCOLTA N. 490

DATA 9 dicembre 2021

OGGETTO

Contratto preliminare di costituzione di diritto
di speranza e servizio

PARTI

Marinaccio Corwela

E-way Finance Società per azioni

CORSO V. EMANUELE II, 51 - BOVINO (FG)
VIA V. EMANUELE, 7 - MONTELEONE DI PUGLIA (FG)
TEL. 0881.317190 - E-MAIL: fsacco@notariato.it



Notaio Filenia Sacco

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre
9 dicembre 2021

Tra le sottoscritte parti:

- **Marinaccio Carmela**, nata ad Accadia (FG) il 14 settembre 1952 ed ivi residente alla Via Borgo, n. 44, codice fiscale: MRN CML 52P54 A015D, coniugata in regime di comunione legale dei beni e la quale dispone con la presente scrittura di suo bene personale (il "Promittente Costituente");- da una parte

-E-

- la società "**E - WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. **Cerruti Domenico** nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società corrente in Roma alla via Po n. 23, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15 luglio 2020, partita iva, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n.: 15773121007, REA n. RM - 1613017 capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); Pec: e-wayfinance@legalmail.it, a quanto infra legittimato in virtù del vigente statuto sociale, (il "Promissario Beneficiario"); - dall'altra parte -

congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG), località San Mercurio, avente una **superficie complessiva pari a 50.475 (cinquantamilaquattrocentosettantacinque) metri quadrati**, censito nel catasto terreni del Comune di Ascoli Satriano come segue: foglio 89, particelle:

- n. 55, seminativo di classe 4, della superficie di 23.676 mq, r.d. euro 36,68, r.a. euro 55,02;

- n. 83, divisa in due porzioni: PORZIONE AA, seminativo di classe 3, della superficie di 24.745 mq, r.d. euro 76,68, r.a. euro 63,90; PORZIONE AB, uliveto di classe 1, della superficie di 2.054 mq, r.d. euro 12,73, r.a. euro 6,90;

come meglio identificato in colore giallo nello stralcio planimetrico allegato al presente contratto come Allegato "A" (Planimetria) il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

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

REGISTRATO A

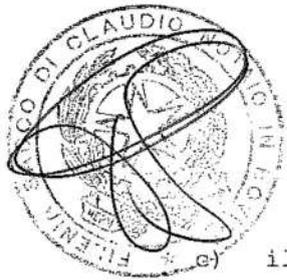
Foggia

il 21 dicembre 2021

n. 25656

serie 1T





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

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

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

----- Tutto ciò premesso, fra le Parti -----

----- SI CONVIENE E SI STIPULA -----

la presente scrittura che sarà conservata tra gli atti a raccolta del Notaio autenticante le firme. -----

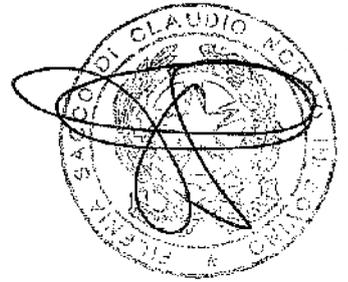
1) Premesse -----

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

2) Oggetto -----

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile: (i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto; (ii) un diritto di servitù elet-





trica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto; (iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto ed elettrodotto, servitù di cabina elettrica e sottostazione e servitù di accesso e passaggio (pedonale e carrabile) in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (e-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare); il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto. -----

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

Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ 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 Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissa-

rio Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. -----

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

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

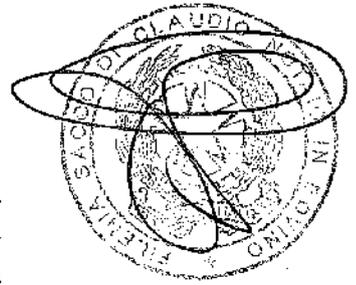
3) Garanzie del Promittente Costituente -----

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami"). Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrato, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. -----

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

Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo. Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni. -----





4) Impegni del Promittente Costituente -----

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

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

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

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

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

5) Durata -----

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del



Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. -----

Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale. -----

6) Corrispettivo e Caparra -----

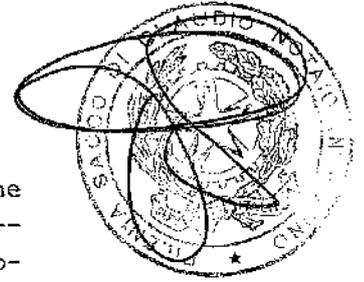
Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.200,00 (tremiladuecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"); detto corrispettivo annuo sarà rivalutato di anno in anno in base all'adeguamento indice ISTAT. -----

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. -----

Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente. La parte Promittente Costituente da atto di aver già ricevuto per il suddetto Terreno a titolo di caparra la somma di euro 1.864,00 (milleottocentosessantaquattro virgola zero zero). -----

Con riferimento al disposto di cui all'articolo 35 commi 21 e 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, la signora Marinaccio Carmela ed il signor Cerruti Domenico, quest'ultimo nella qualità Legale Rappresentante della società promissaria beneficiaria, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministra-





tiva applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano per quanto occorrer possa: -----

- che la predetta somma è stata corrisposta a mezzo di un bonifico bancario di importo pari ad euro 1.864,00 (milleottocentosessantaquattro virgola zero zero), eseguito in data 9 febbraio 2021 presso la Banca del Fucino Società per Azioni, filiale 03124 di Roma, con addebito su conto corrente intestato alla società promissaria beneficiaria ed accredito su conto corrente intestato a Marinaccio Carmela, identificativo univoco: TNEPNKS8PS5UESL85R3NW0DL07SH1X; -----

- che per il presente atto non si sono avvalsi di alcuna mediazione. -----

Tale importo verrà detratto dal pagamento del primo rateo annuale e in caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo per cause non imputabili alla parte promittente potrà essere trattenuto e non soggetto a rimborso. -----

Tenuto conto di quanto dichiarato e ricevuto dal Promittente Costituente, le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà con modalità conformi a legge, entro il 17 dicembre 2021 al Promittente Costituente un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile pari ad Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) (la "Caparra") ad ettaro e precisamente euro 155,00 (centocinquanta-cinque virgola zero zero). -----

Il Promittente Costituente dichiara che le contabili di addebito ed accredito delle predette somme costituiscono quietanza liberatoria delle stesse. -----

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

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

Le Parti stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

7) Diritti del Promissario Beneficiario -----

Le Parti danno atto e reciprocamente riconoscono che in virtù del godimento concesso sul Terreno, con la sottoscrizione del presente Contratto, è in diritto del Promissario Beneficiario di presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti gli assenti amministrativi e di qualsivoglia altra natura (presso qualsiasi amministrazione pubblica e/o altro soggetto

di legge) tesi alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto e di tutte le opere connesse, fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Promissario Beneficiario. Il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione. 8) Frutti Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno il Promissario Beneficiario si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione dell'Impianto superiore a 60 (sessanta) giorni. -----

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

9) Condizioni Sospensive -----

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

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

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

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

d) l'ottenimento di una soluzione tecnica rilasciata dal Ge-

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

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

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

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

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

Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. -----

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

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

10) Durata del Contratto Preliminare -----

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, il presente Contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno per un mas-

simo 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. 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 Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. -----

Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Promittente Costituente 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 Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 100,00 (Euro cento virgola zero zero) 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. -----

11) Cessione -----

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa -----

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario. In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del

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

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione -----

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo racc. A/R-PEC, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione"). Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo racc. A/R-PEC, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario. -----

Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato termine, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data _____ tra _____ e _____ nei confronti

del relativo avente diritto". -----

14) Obblighi di Smantellamento -----

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga oltre i 10 (dieci) mesi successivi alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata entro il termine di dieci mesi sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente. -----

Parte promissaria a garanzia della dismissione dell'Impianto ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso presterà idonea garanzia ai sensi di legge. -----

15) Disposizioni Varie -----

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario. A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in: Il Promittente Costituente: Marinaccio Carmela, nata ad Accadia (FG) il 14 settembre 1952 presso la propria residenza in Accadia alla Via Berge, n. 44; -----

Il Promissario Beneficiario: la società E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F.

CRRDNC65H20H703W), presso la propria sede legale corrente in Roma alla via Po n. 23, pec: e-wayfinance@legalmail.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra. L'eventuale nullità, annullabilità o inefficacia di una o più clausole del presente Contratto preliminare non si estenderà alle restanti clausole. Ogni eventuale modifica del presente Contratto preliminare dovrà essere stipulata per iscritto. Le Parti dovranno mantenere il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto rimanendo comunque inteso che gli obblighi di confidenzialità qui previsti non si applicano a comunicazioni che siano obbligatorie per legge, compiute nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto preliminare, o necessarie per ottenerne l'esecuzione. Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà condividere il contenuto del presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale soggetto finanziatore dell'Impianto. -----

16) Legge Applicabile e Foro Competente -----

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Foggia (FG). -----

Letto, confermato e sottoscritto in Bovino il nove dicembre duemilaventuno -----

F.to: Marinaccio Carmela -----

F.to: Domenico Cerruti -----

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

Letto, confermato e sottoscritto -----

Bovino Corso Vittorio Emanuele II, n. 51 -----

nove dicembre duemilaventuno -----

F.to: Marinaccio Carmela -----

F.to: Domenico Cerruti -----

Repertorio n. 251 -----

Raccolta n. 190 -----

AUTENTICA DI FIRME -----

REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre --

9 dicembre 2021 -----

alle ore diciassette e minuti cinquanta cinque. -----

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio. -----

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al

Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alle parti, unitamente a quanto allegato -----

----- CERTIFICO -----

- che i signori: -----

1) **Marinaccio Carmela**, nata ad Accadia (FG) il 14 settembre 1952 ed ivi residente alla Via Borgo, n. 44, codice fiscale: MRN CML 52P54 A015D; -----

2) **Cerruti Domenico**, nato a Salerno il 20 giugno 1965 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società per azioni denominata "**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", con sede legale in Roma, alla Via Po n. 23, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita iva e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); -----
delle cui identità personali io Notaio sono certa, hanno apposto le avantisritte firme e quelle in margine dei fogli intermedi e dell' allegato "**A**" in mia presenza; -----

- che la suddetta Marinaccio Carmela nonché il suddetto signor Cerruti Domenico, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società "**E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", da me identificati per conoscenza personale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso e sottoscritto le dichiarazioni di cui all' articolo 6 dell'atto che precede in mia presenza. -----

F.to: Filenia Sacco - sigillo -----





Filena Sacco

NOTAIO

COPIA DELL' ATTO

REPERTORIO N. *252*

RACCOLTA N. *494*

DATA *9 dicembre 2021*

OGGETTO

*Contratto preliminare di Costituzione di diritto
di superficie e servizi*

PARTI

Turchiarelli Antonio

E-way Finance Società per azioni

CORSO V. EMANUELE II, 51 - BOVINO (FG)
VIA V. EMANUELE, 7 - MONTELEONE DI PUGLIA (FG)
TEL. 0881.317190 - E-MAIL: fsacco@notariato.it



Notaio Filenia Sacco

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre
9 dicembre 2021

Tra le sottoscritte parti:

- **Turchiarelli Antonio**, nato a Foggia (FG) il 23 settembre 1963 e residente ad Accadia (FG) alla Via Garibaldi, n. 51 codice fiscale: TRC NTN 63P23 D643F; coniugato in regime di comunione legale dei beni il quale dispone con la presente scrittura di suo bene personale (il "Promittente Costituente"); - da una parte

-E-

- la società "**E - WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. **Cerruti Domenico** nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società corrente in Roma alla via Po n. 23, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15 luglio 2020, partita iva, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n.: 15773121007, REA n.: RM - 1613017 capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); Pec: e-wayfinance@legalmail.it, a quanto infra legittimato in virtù del vigente statuto sociale (il "Promissario Beneficiario"); - dall'altra parte -

congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG), località San Mercurio, avente una **superficie complessiva pari a 58.960 (cinquantottomilanovecentosessantasette) metri quadrati**, censito nel **Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano** come segue:

foglio 89, particella n. 71, divisa in due porzioni: **PORZIONE AA**, seminativo di classe 4, della superficie di 56.559 mq, r.d. euro 87,63, r.a. euro 131,45, **PORZIONE AB**, uliveto di classe 1, della superficie di 2.401 mq, r.d. euro 14,88, r.a. euro 8,06;

come meglio identificato in colore giallo nello stralcio planimetrico allegato al presente contratto come Allegato "A" (Planimetria) il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

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

c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia po-

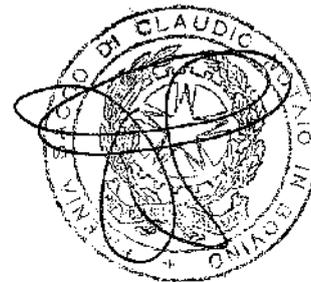
REGISTRATO A

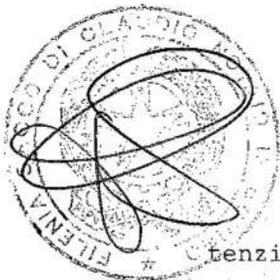
Foggia

il 21 dicembre 2021

n. 25657

serie 1T





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

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

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

Tutto ciò premesso, fra le Parti -----

SI CONVIENE E SI STIPULA -----

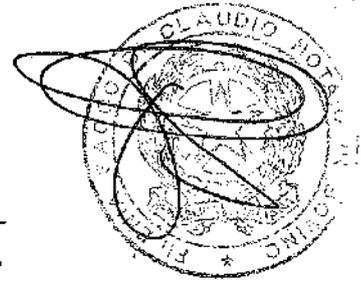
la presente scrittura che sarà conservata tra gli atti a raccolta del Notaio autenticante le firme. -----

1) Premesse -----

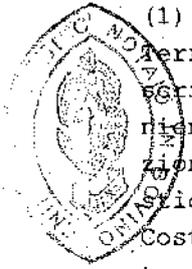
Le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto") -----

2) Oggetto -----

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile: (i) il diritto di superficie, così come il diritto di installare sul Terreno ogni costruzione o manufatto necessario e/o utile per la realizzazione, il mantenimento e l'esercizio dell'Impianto; (ii) un diritto di servitù elettrica di cavidotto interrato o elettrodotto aereo, di accesso



e passaggio (pedonale e carrabile), il cui tracciato e dimensioni di terreno saranno identificati nell'Atto Definitivo, nonché ogni altro onere, servitù o diritto che possa rilevarsi necessario e/o utile per la costruzione ed esercizio dell'Impianto; (iii) gli eventuali diritti di servitù di cavidotto ed elettrodotto, servitù di cabina elettrica e sottostazione, servitù di accesso e passaggio (pedonale e carrabile) in modalità perpetua e inamovibile a favore del Gestore di Rete competente (e-Distribuzione S.p.A., Terna Spa o di altra società da nominare); il tutto, sul Terreno o sulle porzioni di Terreno che saranno identificate dal Promissario Beneficiario prima della stipula dell'Atto Definitivo, secondo i termini e le modalità di cui al presente Contratto. Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine 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 traversazioni nel ventennio, e (ii) l'assenza di qualunque provenienza e/o formalità pregiudizievole e/o di Gravami (la "Relazione Notarile") e (2) del certificato di destinazione urbanistica avente ad oggetto il Terreno (il "CDU"). Il Promittente Costituente si impegna a rilasciare contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto apposita delega, secondo un testo di gradimento del Promissario Beneficiario, che legittimi quest'ultimo a porre in essere in nome e per conto del Promittente Costituente le richieste e le istanze (anche agli enti pubblici competenti per quanto concerne il CDU) al fine del rilascio della Relazione Notarile e del CDU. Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ 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 Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di



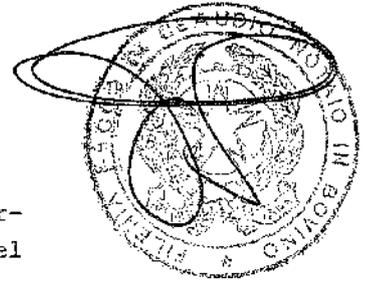
penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario. Resta inteso che gli oneri per la Relazione Notarile e per il CDU sono in capo al Promissario Beneficiario. Le Parti prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente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

3) Garanzie del Promittente Costituente -----

Il Promittente Costituente garantisce che il Terreno è di sua piena ed esclusiva proprietà, allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli e che lo stesso è libero da qualunque genere di gravame, onere, vincolo, privilegio, anche di carattere fiscale, iscrizione e/o trascrizione passive (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ipoteche, procedure esecutive, pignoramenti, pretese di terzi che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica del Terreno, sua disponibilità e il suo valore economico) ed ogni altro onere pregiudizievole, risultando pertanto il Terreno adeguato per l'utilizzo previsto dalle Parti (i "Gravami"). Il Promittente Costituente garantisce che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto e alla data di sottoscrizione dell'Atto Definitivo, il Terreno non è, e non sarà gravato da Gravami e/o da servitù di passaggio, per elettrodotti, cavidotti, condotte e linee telefoniche, sia aeree che interrante, e che non esistono, né esisteranno, depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo. Il Promittente Costituente garantisce, altresì, che il Terreno non è mai stato oggetto di attività che abbiano o che possano avere creato inquinamenti o situazioni di fatto in contrasto con le disposizioni di legge in materia ambientale e che, pertanto, è privo di agenti inquinanti o altri materiali non in conformità alle leggi applicabili. Il Promittente Costituente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti stipuleranno l'Atto Definitivo. Il Proprietario, inoltre, dichiara che sul fondo stesso non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni. -----

4) Impegni del Promittente Costituente -----

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Pro-



mittente Costituente si impegna a non mutare, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a non realizzare sui terreni confinanti di sua proprietà, manufatti e/o alberi e/o opere che possano ridurre l'irraggiamento solare del Terreno. In ogni caso, il Promittente Costituente si impegna a non modificare l'attuale stato di fatto del Terreno, né a concedere a terzi diritti di godimento sullo stesso. In relazione al diritto di superficie, il Promittente Costituente si impegna sin dalla sottoscrizione del presente Contratto a consentire ed a non ostacolare il libero ed indipendente accesso sul Terreno da parte del personale del Promissario Beneficiario, ovvero di incaricato del medesimo, per la predisposizione dei progetti ed analisi tecniche necessarie per la realizzazione dell'Impianto. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, il Promissario Beneficiario si impegna a comunicare con congruo anticipo al Promittente Costituente, la lista delle persone autorizzate ad accedere al Terreno, e ad aggiornarla quando necessario. Qualora il progetto finale dell'Impianto lo richiedesse, il Promittente Costituente si impegna irrevocabilmente alla stipula dell'Atto Definitivo, a concedere al Promissario Beneficiario eventuali servitù di cavigliotto, elettrodotto, accesso o passaggio, anche mediante realizzazione di opere visibili e permanenti e di ogni altro onere sui suoi appezzamenti di terreno confinanti o limitrofi, al fine di favorire un miglior godimento del Terreno o la connessione alla rete elettrica del Gestore di Rete competente, restando inteso che il Corrispettivo, è da intendersi in ogni caso comprensivo anche di tali servitù. Il Promittente Costituente si impegna, inoltre, sin da ora a non presentare, e rinunciare qualora le abbia già presentate, istanze per il rilascio di licenze, concessioni o altri atti che possano comunque recare pregiudizio ai diritti, agli interessi legittimi ed ai vantaggi del Promissario Beneficiario discendenti dal presente Contratto. Il Promittente Costituente si impegna a consegnare il Terreno al Promissario Beneficiario pienamente libero da persone e cose. 5) Durata La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termi-



ne della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale. -----

6) Corrispettivo e Caparra -----

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.200,00 (tremiladuecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"); detto corrispettivo annuo sarà rivalutato di anno in anno in base all'adeguamento indice ISTAT. -----

Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come onnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto. In considerazione della particolare natura del bene concesso in godimento, le Parti escludono fin da ora la debenza da parte del Promissario Beneficiario di oneri accessori. Il Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere pagato dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Promittente Costituente. La parte Promittente Costituente da atto di aver già ricevuto per il suddetto Terreno a titolo di caparra la somma di euro 1.984,00 (millenovecentoottantaquattro virgola zero zero). -----

Con riferimento al disposto di cui all'articolo 35 commi 21 e 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, il signor Turchiarelli Antonio ed il signor Cerruti Domenico, quest'ultimo nella qualità Legale Rappresentante della società promissaria beneficiaria, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano per quanto occorrer possa: -----

- che la predetta somma è stata corrisposta a mezzo di un bonifico bancario di importo pari ad euro 1.984,00 (millenovecentoottantaquattro virgola zero zero), eseguito in data 9 febbraio 2021 presso la Banca del Fucino Società per Azioni, filiale 03124 di Roma, con addebito su conto corrente intestato alla società promissaria beneficiaria ed accredito su conto corrente intestato a Turchiarelli Antonio, identificativo



univoco: QZ9QOF4JL9B7LAQ2ZL13RF59Z31N30; -----

- che per il presente atto non si sono avvalsi di alcuna mediazione. -----

Tale importo verrà detratto dal pagamento del primo rateo annuale e in caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo per cause non imputabili alla parte promittente potrà essere trattenuto e non soggetto a rimborso. Tenuto conto di quanto dichiarato e ricevuto dal Promittente Costituente, le parti concordano che il Promissario Beneficiario con modalità conformi a legge, entro il 17 dicembre 2021 al Promittente Costituente un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile pari ad Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) (la "Caparra") ad ettaro e precisamente euro 374,40 (trecentosettantaquattro virgola quaranta). -----

Il Promittente Costituente dichiara che le contabili di addebito ed accredito delle predette somme costituiscono quietanza liberatoria delle stesse. -----

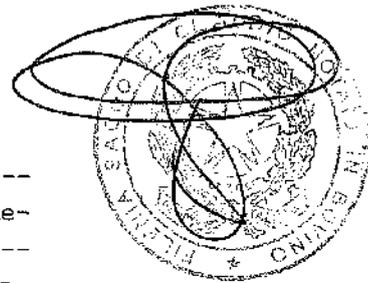
Le Parti convengono che al momento della conclusione dell'Atto Definitivo, le somme versate a titolo di Caparra saranno imputate e decurtate del Corrispettivo. Le Parti si danno espressamente atto che il Corrispettivo di cui al presente Contratto è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Promittente Costituente con riferimento alle finalità sopra descritte. Le Parti stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

7) Diritti del Promissario Beneficiario -----

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

8) Frutti -----

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire



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

9) Condizioni Sospensive -----

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

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

g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente. Le Condizioni Sospensive dovranno verificarsi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, termine che potrà eventualmente essere prorogato a scelta insindacabile del Promissario Beneficiario da comunicarsi per iscritto al Promittente non oltre 10 (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine stesso. Qualora, il Promissario Beneficiario constati che una o più condizioni sospensive non si verifichi, o ritenga ragionevolmente che non possa avverarsi, ne darà immediato avviso al Promittente Costituente mediante raccomandata A.R./PEC ed il presente Contratto si intenderà risolto. Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Beneficiario e pertanto lo stesso potrà rinunciare, in tutto o in parte, ad una o più condizioni in qualunque momento. L'Atto Definitivo verrà stipulato innanzi al Notaio di fiducia del Promissario Beneficiario e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento saranno a carico del Promissario Beneficiario. Qualora le condizioni sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto, in tutto o in parte, entro il Termine, le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le condizioni sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In particolare, la Caparra, se corrisposta, non dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario, con espressa esclusione e rinuncia da parte del Promittente Costituente di qualsiasi richiesta, diritto e/o azione, e/o pretesa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni. -----

10) Durata del Contratto Preliminare -----

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, 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. con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza. 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 Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo. Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto defi-

nitivo sia stato concluso, la Parte Promittente Costituente 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 Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad Euro 100,00 (Euro cento/ virgola zero zero) 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. --

11) Cessione -----

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa -----

Le Parti espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promittente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario. In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Promittente Costituente, che limitino, anche parzialmente, o impediscano al Promissario Beneficiario quanto previsto dal presente Contratto, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di recedere per giusta causa, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, il Promissario Beneficiario avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta, con obbligo del Promittente Costituente di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre ricevute e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito. -----

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione -----

Nel caso in cui il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno e/o di terreni confinanti di sua proprietà a titolo oneroso prima della stipula dell'Atto Definitivo, dovrà concedere al Promissario Beneficiario un diritto irrevocabile di prelazione di acquisto, fatte salve le prelazioni di legge. In una tale fattispecie il Promittente Costituente dovrà inviare al Promissario Beneficiario una comunicazione, a mezzo raccomandata A/R- PEC, in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intenderebbe trasferire il Terreno e/o i terreni confinanti (di seguito la "Comunicazione"). Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta Comunicazione, il Promissario Beneficiario esprimerà, a mezzo raccomandata A/R- PEC, la propria decisione di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni indicate nella Comunicazione. In caso di esercizio del diritto di prelazione la compravendita del Terreno e/o dei terreni confinanti dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, presso un notaio indicato dal Promissario Beneficiario. Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente la sua decisione di esercitare il diritto di prelazione, il Promittente Costituente potrà procedere con la vendita entro 3 (tre) mesi dallo spirare del termine di cui sopra. Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il sopra indicato termine, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta. In caso di vendita e/o trasferimento a terzi del Terreno, il Promittente Costituente si impegna ad obbligare il proprio avente causa a subentrare nel presente Contratto, e, in particolare, ad assumere tutte le obbligazioni gravanti sul Promittente Costituente nei confronti del Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto. A tal fine, il Promittente Costituente provvederà a far inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "l'acquirente/successore subentra in tutte le obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie, stipulato in data _____ tra _____ e _____ nei confronti del relativo avente diritto". -----

14) Obblighi di Smantellamento -----

Le Parti concordano che, in ragione dei diritti che saranno costituiti con l'Atto Definitivo, l'Impianto nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà del Promissario Beneficiario, tanto inizialmente come alla data di scadenza dell'Atto Definitivo. Oltremodo, in deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che, all'estinzione del diritto di superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà del Promissario Beneficiario. Alla cessazione - per qualsiasi motivo - della

efficacia del diritto di superficie, il Promissario Beneficiario si impegna, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) mesi, a smantellare l'Impianto realizzato a proprie cure e spese ed a riconsegnare il Terreno al Promittente Costituente. Resta inteso che, qualora il ripristino dei luoghi avvenga oltre i 10 (dieci) mesi successivi alla scadenza dell'Atto Definitivo, il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere una ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovessero essere completata entro il termine di dieci mesi sopra pattuito, il Promissario Beneficiario pagherà al Promittente Costituente una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Promittente Costituente dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in proprietà al Promittente Costituente. Parte promissoria a garanzia della dismissione dell'Impianto ossia dello smantellamento e dell'asporto dello stesso presterà idonea garanzia ai sensi di legge.

15) Disposizioni Varie

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'altra parte ad una o più clausole non potrà in nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente accordo. Le Parti concordano espressamente che tutte le spese di registrazione del presente Contratto, nonché quelle relative alla stipula, registrazione e trascrizione dell'Atto Definitivo, saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Beneficiario. A tutti gli effetti del presente Contratto preliminare le parti eleggono domicilio in: Il Promittente Costituente: Turchiarelli Antonio, nato a Foggia (FG) il 23 settembre 1963 presso la propria residenza in Accadia (FG) alla Via Garibaldi, n. 51;

Il Promissario Beneficiario: la società E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), presso la propria sede legale corrente in Roma alla via Po n. 23, pec: e-wayfinance@legalmail.it .

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

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

16) Legge Applicabile e Foro Competente -----

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Foggia (FG). -----

Letto, confermato e sottoscritto in Bovino il nove dicembre duemilaventuno -----

F.to: Turchiarelli Antonio -----

F.to: Domenico Cerruti -----

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

Letto, confermato e sottoscritto -----

Bovino Corso Vittorio Emanuele II, n. 51 -----

nove dicembre duemilaventuno -----

F.to: Turchiarelli Antonio -----

F.to: Domenico Cerruti -----

Repertorio n. 252 Raccolta n. 191

AUTENTICA DI FIRME -----

REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di dicembre ----

----- 9 dicembre 2021 -----

alle ore diciotto e minuti quaranta -----

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio. -----

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alle parti, unitamente a quanto allegato -----

CERTIFICO -----

- che i signori: -----

1) **Turchiarelli Antonio**, nato a Foggia (FG) il 23 settembre 1963 e residente ad Accadia (FG) alla Via Garibaldi, n. 51 codice fiscale: TRC NTN 63P23 D643F -----

2) **Cerruti Domenico**, nato a Salerno il 20 giugno 1965 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società per azioni denominata "**E-WAY FI-**

NANCE SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Roma, alla Via Po n. 23, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita iva e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale sottoscritto e versato euro 100.000 (centomila); -----
delle cui identità personali io Notaio sono certa, hanno apposto le avantisritte firme e quelle in margine dei fogli intermedi e dell' allegato "A" in mia presenza; -----
- che il suddetto Turchiarelli Antonio nonché il suddetto signor Cerruti Domenico, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", da me identificati per conoscenza personale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso e sottoscritto le dichiarazioni di cui all' articolo 6 dell'atto che precede in mia presenza. -----
F.to: Filenia Sacco - sigillo -----

SACCO

ALLEGATO GRAFICO
FOGLIO 89
DITTA TURCHIARELLI

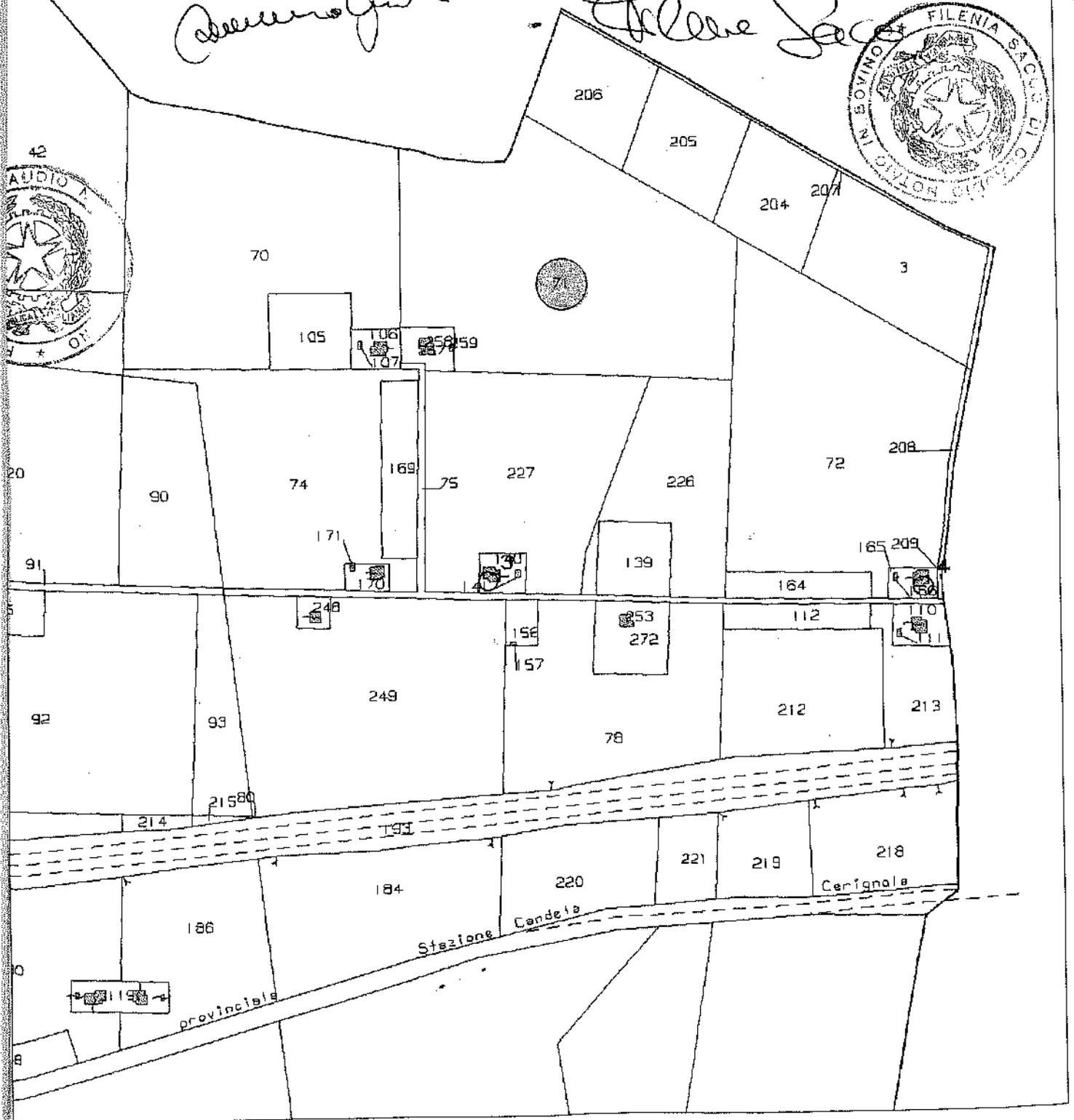
Allegato "A"
Raccolta n. 191



PARTICELLE INTERESSATE DALL'INIZIATIVA

*Turchiarelli Antonio
Comune di*

Allegato





Notaio Filenia Sacco

e che in copia conforme all'originale trovasi da ultimo già allegata, sotto la lettera "A", alla scrittura privata autenticata nelle firme da me Notaio in data 4 marzo 2022, repertorio n. 294, raccolta n.225, registrata a Foggia il 10 marzo 2022 al numero 4840 serie 1T;delle cui identità personali io Notaio sono certa, hanno apposto le avantscritte firme e quelle in margine dei fogli intermedi e dell'allegato "A" in mia presenza;

- che i suddetti Carrillo Gerardo, Carrillo Nicola e Manfredi Annalisa, quest'ultima nella qualità di procuratrice speciale della società "E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI", da me identificati per conoscenza personale e da me edotti sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso e sottoscritto le dichiarazioni previste dal citato D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e ss.mm.ii. in mia presenza.

F.to: Filenia Sacco - sigillo

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

L'anno duemilaventidue il giorno sei del mese di aprile
6 aprile 2022

Con la presente scrittura da rimanere conservata agli atti a raccolta del Notaio autenticante le firme e con espressa autorizzazione a rilasciarne copia a chiunque ne faccia richiesta, tra le sottoscritte parti:

- **Carrillo Gerardo**, nato a Candela (FG) il 5 settembre 1970 ed ivi residente alla Via Garruto, n. 26/D, codice fiscale: CRR GRD 70P05 B584H, coniugato in regime di separazione dei beni;

- **Carrillo Nicola**, nato a Candela (FG) il 2 gennaio 1963 ed ivi residente al Viale Regina Margherita, n. 18, codice fiscale: CRR NCL 63A02 B584K coniugato in regime di separazione dei beni (il "Promittente Costituente"), da una parte -

E

- la società "**E - WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI**", corrente in Roma alla Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15 luglio 2020, partita iva, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n.: 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale deliberato euro 3.156.192,00 (tremilioncentocinquantaseimilacentonovantadue virgola zero zero), sottoscritto e versato per euro 100.000 (centomila), Pec: e-wayfinance@legalmail.it in persona di **Manfredi Annalisa**, nata a Brindisi il 24 dicembre 1971, domiciliata per la carica presso la sede sociale corrente in Roma alla Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, codice fiscale: MNF NLS 71T64 B180G, a quanto infra autorizzata in virtù di procura speciale conferitagli, anche in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 novembre 2021, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della suddetta società per azioni signor Cerruti Domenico nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società, a rogito del Notaio Paolo Martino di Roma del 23 novembre 2021, repertorio n. 8408, raccolta n. 3826, registrata a Roma 2 il 26 novembre 2021 al numero 39419 serie 1T, che l'odierna procuratrice dichiara a tutt'oggi valida, efficace e non revocata e che in copia conforme all'originale trovasi da ultimo già allegata, sotto la lettera "A", alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Filenia Sacco di Bovino in data 4 marzo 2022, repertorio n. 294, raccolta n.225, registrata a Foggia il 10 marzo 2022 al numero 4840 serie 1T; (il "Promissario Beneficiario"); - dall'altra parte - congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

a) i signori Carrillo Gerardo e Carrillo Nicola, in ragione

REGISTRATO
A FOGGIA
IL GIORNO
8 APRILE 2022
AL NUMERO
7285 SERIE 1T



di 1/2 (un mezzo) ciascuno, hanno la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG), alla località San Mercurio, avente una superficie complessiva pari a 51.616 (cinquantunomilaseicentosedici) metri quadrati, confinante con proprietà Botticella-Marinaccio e con strada interpoderale da tre lati, salvo altri e censito nel **Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano** come segue:

foglio 89 particelle:

-- n. 56, seminativo di classe 4, della superficie di 81 mq, r.d. euro 0,13, r.a. euro 0,19;

-- n. 84, seminativo di classe 3, della superficie di 43.860 mq, r.d. euro 135,91, r.a. euro 113,26;

-- n. 67, seminativo di classe 3, della superficie di 620 mq, r.d. euro 1,92, r.a. euro 1,60;

-- n. 128, divisa in due porzioni: PORZIONE AA, seminativo di classe 2, della superficie di 2.782 mq, r.d. euro 12,21. r.a. euro 8,62; PORZIONE AB, uliveto di classe 1, della superficie di 4.273 mq, r.d. euro 26,48, r.a. euro 14,34.

Il tutto è meglio identificato in colore giallo nello stralcio planimetrico che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", (Planimetria) il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

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

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

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

minare, composto da numero 12 pagine e da 16 articoli, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14 e 16.

Letto, confermato e sottoscritto in Bovino, al Corso Vittorio Emanuele n. 51

il giorno sei aprile duemilaventidue

(6 aprile 2022)

F.to: Gerardo Carrillo

F.to: Nicola Carrillo

F.to: Annalisa Manfredi

Repertorio n. 312

Raccolta n. 240

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno sei del mese di aprile

6 aprile 2022

alle ore diciotto e minuti dieci

In Bovino, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 51, presso il mio studio.

Io sottoscritta Dottoressa Filenia Sacco, Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, con residenza in Bovino, previa lettura della scrittura privata che precede da me datane alle parti, unitamente a quanto allegato

CERTIFICICO

- che i signori: **Carrillo Gerardo**, nato a Candela (FG) il 5 settembre 1970 ed ivi residente alla Via Garruto n. 26/D, codice fiscale: CRR GRD 70P05 B584H, **Carrillo Nicola**, nato a Candela (FG) il 2 gennaio 1963 ed ivi residente al Viale Regina Margherita n. 18, codice fiscale: CRR NCL 63A02 B584K e **Manfredi Annalisa**, nata a Brindisi il 24 dicembre 1971, domiciliata in Roma alla Via Po n. 23, codice fiscale: MNF NLS 71T64 B180G in qualità di procuratrice speciale della società per azioni denominata **"E-WAY FINANCE SOCIETA' PER AZIONI"**, con sede legale in Roma, alla Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita iva e numero di Iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 15773121007, REA n. RM - 1613017, capitale sociale deliberato euro 3.156.192,00 (tre milioni centocinquante e mille acento novantadue virgola zero zero) sottoscritto e versato per euro 100.000 (centomila) giusta procura speciale conferitagli, anche in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 novembre 2021, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della suddetta società per azioni signor Cerruti Domenico nato a Salerno (SA) il 20 giugno 1965, codice fiscale: CRR DNC 65H20 H703W, domiciliato per la carica presso la sede legale della predetta società, a rogito del Notaio Paolo Martino di Roma del 23 novembre 2021, repertorio n. 8408, raccolta n. 3826, registrata a Roma il 26 novembre 2021 al numero 39419 serie 1T che l'odierna procuratrice dichiara a tutt'oggi valida, efficace e non revocata

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

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

- il Promittente Costituente Carrillo Gerardo, in Candela alla Via Garruto, n. 26/D e Carrillo Nicola, in Candela al Viale Regina Margherita, n. 18, pec:avvocato.nicarrillo@legalmail.it;

- il Promissario Beneficiario, la società E-Way Finance S.p.a., in persona della procuratrice speciale signora Manfredi Annalisa, presso la sede legale corrente in Roma alla Piazza San Lorenzo in Lucina n. 4, pec: e-wayfinance@legalmail.it. Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, PEC, agli indirizzi sopra indicati oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra.

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

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

16) Legge Applicabile e Foro Competente

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà deferita al Foro competente per legge.

Letto, confermato e sottoscritto

in Bovino, al Corso Vittorio Emanuele n. 51

il giorno

sei aprile duemilaventidue (6 aprile 2022)

F.to: Gerardo Carrillo

F.to: Nicola Carrillo

F.to: Annalisa Manfredi

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto preli-

seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;

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

Tutto ciò premesso, fra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Premesse

Le premesse e l'allegato, sottoscritto dalle Parti, sono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

2) Consenso e Oggetto

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, i signori Carrillo Gerardo e Carrillo Nicola, ognuno per quanto di sua spettanza come specificato nella superiore premessa ed in solido tra loro, promettono di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che, come rappresentato, promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'"Atto Definitivo"), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

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

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

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

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

Le Parti prevedono che entro il termine di 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "Termine Notari-

li/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, (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 quale non viene allegato già alla presente scrittura in quanto quest'ultima non comporta alcun trasferimento di diritti reali ai sensi dell'articolo 30 D.P.R. 380/2001.

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

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso ad nutum del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile discrezione, 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 Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di cui al presente articolo 2, le Parti saranno liberate da ogni obbligazione ai sensi del presente Contratto e la Prima Caparra dovrà essere restituita al Promissario Beneficiario in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del presente Contratto senza che nessun importo dovrà essere corrisposto a titolo di penale per il recesso e senza che il Promittente Costituente possa pretendere alcunché dal Promissario Beneficiario.

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

Le Parti, come costituite e rappresentate, prevedono che su richiesta del Promissario Beneficiario, il presente Contratto dovrà essere ripetuto in forma notarile nel giorno, nell'orario, nel luogo e dinanzi al notaio indicato dal medesimo Pro-

trasferito e la procedura descritta al presente Articolo dovrà essere ripetuta.

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

14) Obblighi di Smantellamento

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

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

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

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

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

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

15) Disposizioni Varie

L'eventuale tolleranza di una parte all'inadempimento dell'al-

tente Costituente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dal Promissario Beneficiario.

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

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

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione

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

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

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

missario Beneficiario per iscritto al Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo.

3) Garanzie del Promittente Costituente

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

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

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

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

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

4) Impegni del Promittente Costituente

Oltre a quanto previsto dall'articolo 2 in relazione all'impegno a rilasciare le deleghe per l'ottenimento del CDU e della richiesta di emissione della Relazione Notarile a fronte della concessione del diritto di superficie e di servitù, il Promittente Costituente si impegna a far sì che, al momento dell'atto definitivo, il terreno risulti libero da qualsivoglia gravame, ivi compresi vincoli di uso civico, iscrizioni o trascrizioni comunque ostativi alla costituzione dei diritti in oggetto e a non mutare, anche solo parzialmente e/o tempora-

neamente, la destinazione originaria del Terreno sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

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

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

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

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

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

5) Durata

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni (di seguito, la "Durata Iniziale"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno. Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni

sa, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali danni e/o maggiori danni.

10) Durata del Contratto Preliminare

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, 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.

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 Promittente Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo.

Decorso il termine di 35 (trentacinque) mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Promittente Costituente 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 Promittente Costituente avrà diritto a un ulteriore somma a titolo di caparra pari ad euro 100,00 (cento virgola zero zero) 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.

11) Cessione

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa

Le Parti, come costituite e rappresentate, espressamente convengono che è facoltà del Promissario Beneficiario recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione scritta senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra che il Promit-

te le autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito di normative approvate prima del soddisfacimento delle condizioni di cui al presente articolo 9;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

6) Corrispettivo e Caparra

Le Parti, come costituite e rappresentate, convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad euro 3.200,00 (tremila duecento virgola zero zero) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "Corrispettivo"); detto corrispettivo annuo sarà rivalutato di anno in anno in base adeguamento indice ISTAT. Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti, come costituite e rappresentate, convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

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

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

La parte Promittente Costituente da atto di aver già ricevuto per il suddetto Terreno a titolo di caparra la somma di euro 1.520,00 (millecinquecentoventi virgola zero zero). Tale importo verrà detratto dal pagamento del primo rateo annuale e in caso di mancata sottoscrizione del contratto definitivo per cause non imputabili alla parte promittente costituente potrà essere trattenuto e non soggetto a rimborso.

Tenuto conto di quanto dichiarato e ricevuto dal Promittente Costituente, le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà con modalità, conforme a legge, entro tre giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente atto al Promittente Costituente un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile di euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) (la "Caparra") ad ettaro rimanente e precisamente euro 544,64 (cinquecentoquarantaquattro virgola sessantaquattro).

Le Parti, come costituite e rappresentate, convengono che al

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

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

Le Parti, come costituite e rappresentate, stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

Con riferimento al disposto di cui all'articolo 35 commi 21 e 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, i signori Carrillo Gerardo, Carrillo Nicola e Manfredi Annalisa, quest'ultima nella qualità di procuratrice speciale della società promissaria beneficiaria, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano per quanto occorrer possa che:

- la predetta caparra di euro 1.520,00 (millecinquecentoventi virgola zero zero) è stata corrisposta, per espressa e concorde volontà delle parti, a mezzo di un bonifico bancario di pari importo, eseguito in data 9 febbraio 2021, presso la Banca del Fucino, in favore di Carrillo Nicola, identificativo Univoco: MSY50FMI24WIJ6LAC90NR2AFE4282Q;

- per la presente scrittura non si sono avvalsi di alcuna mediazione.

Per la parte di caparra già pagata, pari ad euro 1.520,00 (millecinquecentoventi virgola zero zero), la parte concedente, rilascia liberatoria quietanza, mentre per l'ulteriore importo a pagarsi pari ad euro 544,64 (cinquecentoquarantaquattro virgola sessantaquattro) le parti, come costituite e rappresentate, convengono sin da ora che le contabili di addebito ed accredito della predetta somma costituiranno quietanza liberatoria della stessa con rinuncia di Parte Costituente ad ogni eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale.

7) Diritti del Promissario Beneficiario

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

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

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

8) Frutti

Durante il solo periodo di vigenza del presente Contratto, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Costituente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del terreno, il Promissario Beneficiario, come rappresentato, 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, come rappresentato, si impegna a comunicare entro il quindici ottobre precedente la data di inizio lavori e ciò al fine di evitare la semina e la coltivazione dei terreni oggetto del contratto definitivo da parte del Promissario costituente. Qualora tale comunicazione non pervenga, il Promissario Costituente sarà libero di procedere alla semina, coltivazione e al raccolto, quest'ultimo nel mese di giugno precedente la data di inizio lavori.

9) Condizioni Sospensive

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

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

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

Allepato "A"
Raccolte n. 240



F- 900

ALLEGATO GRAFICO
FOGLIO 89
DITTA CARRILLO GERARDO - NICOLA

 PARTICELLE INTERESSATE DALL' INIZIATIVA

N=1400

Gerardo Carrillo
Nicola Carrillo
Anelise Carrillo

Gerardo Carrillo



22-Lug-2021 16.0.20
Prot. n. 1284685/2021

Scala originale 1:4000
Dimensione cornice: 3492.000 x 2484.000 metri

Comune - ASCOLI SATRIANO
Foglio: 89

Certificazione di conformità

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Filenia Sacco, Notaio in Bovino, iscritta al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Foggia e Lucera, che la presente è copia su supporto informatico, conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 del D.lgs n. 82/2005.

Bovino, Corso Vittorio Emanuele II n. 51,
nove maggio duemilaventidue (9 maggio 2022)
F.to digitalmente dal Notaio Filenia Sacco

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

Tra le sottoscritte parti:

- Il **Sarni Teodoro**, (C.F.: SRNTDR55E24A463W) nato ad Ascoli Satriano (FG) il 24/05/1955 (il "Promittente Costituente");

- da una parte -

E

- la società **E-Way Finance S.p.a.** (C. F. 15773121007), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. Domenico Cerruti (C. F. CRRDNC65H20H703W), con sede legale in Roma alla via Po n. 23, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma il 15/07/2020, Numero REA RM – 1613017, Pec: e-wayfinance@legalmail.it; (il "Promissario Beneficiario");

- dall'altra parte -

congiuntamente denominati le "Parti".

PREMESSO CHE

- a) il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione seminativo, sito in Ascoli Satriano (FG),, località San Mercurio, avente una superficie complessiva pari a circa **5,2825 ettari**, censito nel catasto terreni del Comune di Ascoli Satriano:

Foglio	Particella	Ha
89	54	5,2105
	82	0,072
	Totale	5,2825

come meglio identificato in colore rosso nella planimetria catastale allegata al presente contratto come **Allegato "A" (Planimetria)** il cui perimetro potrà essere modificato su indicazione del Promissario Beneficiario e sarà identificato dal Promissario Beneficiario in via definitiva prima della stipula dell'Atto Definitivo (di seguito il "Terreno");

- b) il Promissario Beneficiario svolge attività di impresa consistente nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e nelle connesse attività, ed è pertanto interessato a realizzare sul Terreno un impianto fotovoltaico e le relative opere connesse (l'“**Impianto**”);
- c) il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente la costituzione del diritto di superficie sul Terreno su cui sarà installato l'Impianto e le relative pertinenze, nonché dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, precisando che gli spazi non direttamente interessati dalla presenza di manufatti ed opere afferenti la costruzione, sorveglianza, manutenzione ordinaria, e straordinaria, gestione ed esercizio degli Impianti delle relative opere accessorie e di collegamento, rimarranno in ogni caso nella disponibilità del Promissario Beneficiario;
- d) il Promissario Beneficiario, a seguito dell'ottenimento delle condizioni tecniche previste nella soluzione di allaccio alla rete pubblica rilasciata dal Gestore di Rete competente, delle autorizzazioni per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto e delle opere per la connessione alla rete elettrica pubblica del Gestore di Rete competente, e antecedentemente alla stipula dell'Atto Definitivo (come di seguito definito), comunicherà formalmente al Promittente Costituente l'esatta dimensione della porzione di Terreno necessaria per la realizzazione dell'Impianto che sarà oggetto dell'Atto Definitivo;
- e) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dello stesso ed il collegamento alla rete elettrica del Gestore di Rete competente e sia finanziabile e sostenibile economicamente a insindacabile giudizio del Promissario Beneficiario.

Tutto ciò premesso, fra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Premesse

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

2) Oggetto

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 9, il Promittente Costituente promette di costituire in favore del Promissario Beneficiario, che promette di accettare per sé o per persona che si riserva di nominare entro la stipula dell'atto definitivo (l'“**Atto Definitivo**”), ai sensi dell'Articolo 1401 e seguenti del Codice Civile:

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

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

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

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

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

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

Senza pregiudizio per quanto previsto al successivo articolo 12 in relazione al diritto di recesso *ad nutum* del Promissario Beneficiario, qualora il Promissario Beneficiario dovesse ritenere, secondo la propria insindacabile descrizione, la Relazione Notarile e/ 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 Promittente Costituente e secondo modalità di gradimento del Promissario Beneficiario, potrà recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta al Promittente Costituente entro e non oltre 10 giorni lavorativi successivi alla scadenza del Termine Notarili/CDU. In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Promissario Beneficiario di

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

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

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

3) Garanzie del Promittente Costituente

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

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

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

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

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

4) **Impegni del Promittente Costituente**

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

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

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

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

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

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

5) **Durata**

La durata del diritto di superficie sarà di anni 30 a decorrere dalla data di inizio lavori che sarà comunicata dal Promissario Beneficiario con un preavviso di almeno 10 giorni (di seguito, la "**Durata Iniziale**"), con facoltà del Promissario Beneficiario di prorogare unilateralmente e a

propria insindacabile discrezione la Durata Iniziale di ulteriori due periodi di 5 (cinque) anni l'uno Ai fini dell'esercizio della proroga di cui al presente articolo 5, il Promissario Beneficiario potrà indicare mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della Durata Iniziale l'intento di avvalersi della facoltà di proroga per uno o due periodi di proroga; qualora il Promissario Beneficiario dovesse al termine della prima scadenza prorogare la Durata Iniziale solo per un periodo quinquennale, la facoltà di proroga del successivo periodo quinquennale potrà essere esercitata mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni dalla scadenza della proroga alla Durata Iniziale.

6) **Corrispettivo e Caparra**

Le Parti convengono un corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie e di servitù sul Terreno pari ad Euro/Ha 3.200,00 (tremiladuecento,00) annui per ciascun ettaro effettivamente occupato su cui verrà autorizzato e realizzato l'Impianto (il "**Corrispettivo**"). Il Corrispettivo sarà liquidato annualmente in un'unica soluzione, con il primo pagamento da effettuarsi entro 90 giorni decorrenti dalla stipula dell'Atto Definitivo. Le Parti convengono che il Corrispettivo deve intendersi come omnicomprensivo delle servitù di cui all'articolo 2 del presente Contratto, così come di ogni ulteriore diritto di servitù che dovesse essere concesso ai sensi del presente Contratto.

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

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

Le parti concordano che il Promissario Beneficiario verserà al Promittente Costituente a titolo di caparra confirmatoria ex art 1385 del Codice Civile l'importo pari ad Euro 400,00 (quattrocento/00) (la "**Caparra**") ad ettaro in proporzione alle quote proprietarie, entro tre giorni lavorativi dalla sottoscrizione della parte Proprietaria a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN:	
Banca	
IBAN:	
Banca:	
IBAN:	
Banca	

IBAN:	
Banca	

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

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

Le Parti stabiliscono, altresì, che qualora la superficie di Terreno non utilizzata per la realizzazione dell'impianto risulterà essere inferiore ad un ettaro, il Promissario Beneficiario si obbligherà a corrispondere alla promittente un corrispettivo pari ad €. 1.000,00 (mille) ad ettaro all'anno nel mentre le superfici residuali superiori ad un ettaro resteranno nella disponibilità della Promittente Costituente e nulla sarà dovuto dal Promissario Beneficiario.

7) Diritti del Promissario Beneficiario

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

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

8) Frutti

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

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

9) Condizioni Sospensive

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

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

- f) l'ottenimento da parte degli istituti finanziatori da selezionare a cura del Promissario Beneficiario di un finanziamento per la realizzazione dell'Impianto;
- g) l'evidenza da parte del Promittente Costituente che il Terreno sia libero da ogni eventuale coltura in corso o alberi o da altro ingombro o costruzione in esso presente.

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

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

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

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

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

10) Durata del Contratto Preliminare

Il presente Contratto ha una durata di 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 9, 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. con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza.

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 Promittente

Costituente, impegnandosi quest'ultimo a dare seguito a tale richiesta senza poter eccepire alcunché a riguardo.

Decorso il termine di 35 mesi senza che il contratto definitivo sia stato concluso, la Parte Promittente Costituente 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 Promittente Costituente 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.

11) Cessione

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

12) Recesso e clausola risolutiva espressa

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

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

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

comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra/Caparre e fatto salvo in ogni caso il diritto del Promissario Beneficiario a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

13) Trasferimento di Proprietà e Prelazione

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

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

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

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

14) Obblighi di Smantellamento

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

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

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

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

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

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

15) Disposizioni Varie

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

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

Il **Promittente Costituente:** _____ PEC:
.....;

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

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

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

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

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

16) Legge Applicabile e Foro Competente

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Foggia (FG).

Letto, confermato e sottoscritto il 04/11/2022

PROMITTENTE COSTITUENTE

Sonia Belone

PROMISSARIO BENEFICIARIO

E-WAY FINANCE S.p.A.
P.zza San Lorenzo in Lucina, 4
00186 - Roma
C.F./P.Iva 15773121007

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

Letto, confermato e sottoscritto il 04/11/2022

PROMITTENTE COSTITUENTE

Sonia Belone

PROMISSARIO BENEFICIARIO

E-WAY FINANCE S.p.A.
P.zza San Lorenzo in Lucina, 4
00186 - Roma
C.F./P.Iva 15773121007

Allegato A

Planimetria

Allegato B (CDU)