

**ADDENDUM AL CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

sottoscritto in data 20/10/2020 e successivamente modificato in data 15/03/2022

TRA

AIEM Green S.r.l., con sede legale in Rovigo, Viale C. Alleati d'Europa, n. 9/G, capitale sociale pari a € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00), i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 01627270299, R.E.A. n. RO-444133, in persona dell'Amministratore delegato Elia Corrado Lubian, munito dei necessari poteri di rappresentanza (parte di seguito denominata "**Società**"),

E

Azienda Agricola Cona con sede in Via Strada Polesana per Badia n.37, 45026 Lendinara, CF e P.IVA 01129010292 rappresentata da Pietro Chinaglia, nato a Fratta Polesine (RO) il 16/07/1947 e residente in Lendinara (RO) CAP 45026, Via Strada Polesana per Badia n.37, codice fiscale CHN PTR 47L16 D 788F (parte di seguito denominata anche "**Proprietario**");

(la Società e il Proprietario sono anche di seguito definiti singolarmente una "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**")

PREMESSO CHE

- (A) Il giorno 20/10/2020 il Proprietario e la società A.I.E.M. S.r.l. con sede in Rovigo, Viale C. Alleati d'Europa n.9/G, Codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 01264930296, hanno sottoscritto un contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie, oltre comunque ad ogni altro diritto reale e non, o autorizzazione (il "**Contratto Preliminare**"), necessario o utile alla realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione di un impianto fotovoltaico e delle relative opere accessorie, di viabilità e di collegamento (**"Impianto Fotovoltaico"**) a favore della società A.I.E.M. S.r.l. o proprio avente causa, sul terreno di ettari 53,4408 (ettari 53, are 44, centiare 08) sito nel Comune di Trecenta (RO) ed identificato al N.C.T. del medesimo Comune di Trecenta (RO) al Foglio 27, particelle 206, 34 (parte), e al Foglio 17, particelle 166, 169, 167, 62 (il "**Terreno**");
- (B) A.I.E.M. S.r.l. in data 7 aprile 2022, con atto a rogito del Notaio dott. Carlo Munafò, registrato con n. repertorio 42049, ha conferito alla Società il proprio ramo d'azienda comprendente anche il Contratto Preliminare;

- (C) A.I.E.M. S.r.l. ha reso nota al Proprietario tale operazione di conferimento di ramo d'azienda con comunicazione inviata il giorno 7 giugno 2022. La Società è, pertanto, subentrata ad A.I.E.M. S.r.l. nel Contratto Preliminare;
- (D) Il giorno 15 marzo 2022 il Proprietario e la società A.I.E.M. S.r.l. hanno sottoscritto un addendum (il "**Primo Addendum**") concordando di:

- i. sostituire l'Art. 6) del Contratto Preliminare, "CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE", limitatamente al punto 6.1 come segue:

"6) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. INDENNIZZO

6.1 Il contratto definitivo avente ad oggetto la costituzione del diritto reale di superficie sul Terreno e le relative servitù e di ogni altro necessario diritto secondo quanto previsto all'Art. 2.1 per la costruzione, l'esercizio e la manutenzione di un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica verrà stipulato mediante atto pubblico tramite notaio indicato dalla SOCIETA' entro il 15/09/2023. La data per la stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie e relative servitù verrà fissata a seguito di comunicazione scritta da parte della SOCIETA' o proprio avente causa, inviata al domicilio del PROPRIETARIO"

- ii. sostituire l'Art. 4) del Contratto Preliminare "CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO", limitatamente al punto 4.1, come segue:

"4) CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

*4.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie pari a 30 anni e dei diritti come individuati all'Art. 2 del presente atto viene stabilito forfetariamente in ragione di € 4.000,00 (euro quattromila/00) ad ettaro annui (il **Corrispettivo**) per il Terreno di ettari 11.10.07 sul quale verrà costituito il diritto di superfici, come specificato di seguito:*

- a) *quanto a € 10.000,00 (diecimila/00) a mezzo di bonifico bancario, a titolo di Caparra confirmatoria da corrispondere alla presentazione dell'Autorizzazione Unica e comunque non oltre 6 mesi dalla firma del presente preliminare. In caso di mancato versamento il presente preliminare sarà da considerarsi nullo.*
- b) *All'atto notarile verrà corrisposta la prima annualità anticipate per il valore di € 34.402,80 (euro trentaquattromilaquattrocentodie/80) detratta di quanto corrisposto a titolo di Caparra.*

c) *Dalla seconda annualità e per le successive 29 rate verrà corrisposto un importo pari a € 4.000,00 (quattromila/00) ad ettaro per la superficie contrattualizzata.*

a) Il giorno 16 settembre 2022 la società A.I.E.M. S.r.l. ha corrisposto a mezzo bonifico bancario al Proprietario, che dichiara di averlo ricevuto, un importo pari a € 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di caparra confirmatoria;

(E) l'art 4.1 del Contratto Preliminare prevede altresì che:

i. a decorrere dal primo pagamento il valore della rata annuale venga aggiornato annualmente, nella misura del 100% e solo se in aumento, secondo l'indice ISTAT relativo alla variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (**l'° Adeguamento ISTAT**);

(F) l'art 10.2 del Contratto Preliminare prescrive che eventuali modifiche allo stesso possano avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti;

(G) L'iter autorizzativo si trova in fase conclusiva ma sulla base del preventivo di connessione rilasciato da E-Distribuzione S.p.a., la Società potrebbe dover attendere un periodo di circa 1080 giorni lavorativi per poter connettere l'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica. Pertanto è intenzione delle Parti sottoscrivere la presente scrittura privata (**il "Presente Addendum"**), convenendo quanto di seguito dettagliato.

Tutto ciò premesso, le Parti, quali sopra indicate e rappresentate, tra loro

CONVENGONO E STIPULANO CHE

§ - 1

Le Premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del Presente Addendum.

§ - 2

Con il Presente Addendum le Parti intendono prorogare la durata del Contratto Preliminare fino al giorno 31/12/2026.

§ - 3

Con il Presente Addendum le Parti convengono di modificare il Corrispettivo da € 4.000,00 (quattromila/00) annui per ettaro, come originariamente previsto dal Contratto Preliminare, a € 5.000,00 (cinquemila/00) annui per ettaro, oltre IVA se dovuta.

Quanto all'Adeguamento ISTAT, le Parti precisano e convengono che, a decorrere dalla prima rata prevista dal Contratto Definitivo, matureranno interessi di dilazione da calcolarsi ad un tasso corrispondente alle variazioni dell'indice ISTAT dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenute tra il giorno 01/09/2023 e la data di scadenza della singola rata di prezzo, considerando le sole variazioni in aumento; detti interessi verranno calcolati e corrisposti via via sulle singole rate di scadenza; in caso di mancata rilevazione o soppressione di detta rilevazione ISTAT andrà utilizzato analogo parametro di pubblica evidenza e del medesimo significato economico.

§ - 4

Con il Presente Addendum le Parti convengono di sostituire la Fideiussione Bancaria con il pagamento di un importo, a titolo di cauzione, pari ad una volta il valore della prima rata prevista dal Contratto Definitivo (la "**Cauzione**"). La Cauzione verrà pagata dalla Società al Proprietario entro 60 giorni dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo e verrà detratta dalle ultime rate annuali previste dal Contratto Definitivo stesso.

§ - 5

Le Parti inoltre si impegnano a procedere con la trascrizione notarile del Contratto Preliminare, con le dovute integrazioni necessarie ai sensi di legge, entro il giorno 31/12/2023 davanti a notaio indicato alla Società.

§ - 6

Il Presente Addendum è efficace dalla data del suo perfezionamento.

§ - 7

Le Parti precisano che il Presente Addendum ha soltanto il fine di integrare il Contratto Preliminare. Pertanto, tutti i termini e le condizioni del Contratto Preliminare, come modificato con il Primo Addendum, resteranno invariati e continueranno a trovare applicazione tra le Parti ad eccezione di quanto diversamente pattuito mediante il Presente Addendum.

§ - 8

In caso di contrasto tra i termini e le condizioni di cui al Contratto Preliminare, come modificato con il Primo Addendum, e i termini e le condizioni di cui al Presente Addendum, questi ultimi prevarranno sui primi.

§ - 9

Le Parti riconoscono che tutte le clausole contenute nel Presente Addendum sono state oggetto di trattativa individuale e costituiscono il frutto di un'intesa raggiunta con la reciproca collaborazione. Pertanto, non trova applicazione quanto disposto dagli articoli 1341 e 1342 del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rovigo, 12/09/2023

IL PROPRIETARIO
~~SOCIETÀ AGRICOLA CONA S.R.L.~~
~~di CHINAGLIA PIETRO S.C.~~
Via Strada Polesana per Badia, 37
45026 LENDINARA, RO.
~~C.F. e P.IVA 01129810292~~
Reg. Imp. di ROVIGO, 01129810292
C.A. n. 129393 - Tel. 0425 66071

LA SOCIETÀ

~~AIEM GREEN SRL~~
Viale Combattenti Alleati d'Europa 9/G
~~45100 Rovigo (RO)~~
CF/P.IVA 01627270299

3 1041 31/10/2023

0,00

294,00

0,00

294,00

EURO 294,00

T5Y

T5Y23L001041000YG

codice identificativo

per eventuali adempimenti successivi