

---

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

Con il presente contratto preliminare (d'ora innanzi, per brevità, il "**Contratto**") da valere ad ogni effetto di legge tra

**A.I.E.M. S.r.l.**, con sede in Rovigo, Viale C. Alleati d'Europa n.9/G, Codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 01264930296, REA n. RO-141080, in persona del Presidente CdA e legale rappresentante Massimo Turri (parte di seguito denominata anche "**SOCIETA'**"),

e

Sig.ra Chinaglia Barbara, nata a Lendinara (RO) il 01/04/1971 e residente a Badia Polesine (RO) CAP 45021 in Via Po Alto n. 3093, C.F. CHN BBR 71D41 E522Z (parte di seguito denominata anche "**PROPRIETARIO**");

**PREMESSO**

- a) che il **PROPRIETARIO** ha la piena proprietà e disponibilità di un appezzamento di terreno sito nel comune di **Trecenta** e meglio identificato al catasto del medesimo Comune di **Trecenta sezione A**, al Foglio n. **27**, particelle **207, 208** e Foglio n. **17** particelle **168, 170** a destinazione **agricola**, per una superficie di ettari **11.1007** (ettari 11, are 10, centiare 07) come meglio specificato al successivo art. 2) del presente Contratto;
- b) che la **SOCIETA'** è interessata allo sviluppo, all'ottenimento delle autorizzazioni/concessioni, alla realizzazione e alla gestione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili ed ha manifestato il proprio interesse a divenire titolare sul terreno, di cui alla precedente lett. a) delle premesse, del diritto di superficie, oltre comunque ad ogni altro diritto reale e non, necessario o utile per la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione di un Impianto fotovoltaico e delle opere accessorie e di collegamento, come meglio specificato infra nel presente atto;
- c) che il **PROPRIETARIO** ha manifestato il proprio interesse alla costituzione a favore della **SOCIETA'** o proprio avente causa, sul terreno di cui alla precedente lett. a) delle premesse, del diritto di superficie, oltre comunque ad ogni altro diritto reale e non, necessario o utile per la realizzazione, l'esercizio, la



- 
- gestione e la manutenzione dell'Impianto fotovoltaico e delle opere accessorie e di collegamento;
- d) che le Parti intendono fin d'ora impegnarsi alla futura sottoscrizione di un contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sul terreno di cui alla precedente lett. a) delle premesse, secondo termini e condizioni, anche sospensive e/o risolutive, di seguito evidenziate;
- e) che per la realizzazione dell'Impianto, nonché per la connessione dello stesso alla rete elettrica nazionale ed il suo esercizio e manutenzione, necessitano concessioni, autorizzazioni, pareri, permessi, licenze e/o nulla osta (di seguito denominati anche "**Autorizzazione**"), degli enti preposti al rilascio degli stessi, come previsto dalle vigenti normative in materia di impianti ad energia rinnovabile;
- f) che il PROPRIETARIO si dichiara pienamente edotto sullo sviluppo di un progetto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, e precisamente la realizzazione sul terreno di cui alla precedente lett. a) delle premesse di un impianto fotovoltaico, con edificazione a titolo esemplificativo e non esaustivo, di: moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine e quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, sottostazione e relativi componenti accessori, viabilità di servizio, cavidotti di collegamento tra l'impianto e le cabine elettriche ed ogni eventuale altra opera accessoria per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato.

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

convengono e stipulano

## **1) PREMESSE ED ALLEGATI**

**1.1** Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Contratto, con forza di patto.

## **2) OGGETTO**

**2.1** Il PROPRIETARIO promette e si obbliga, per sé e per i propri aventi causa anche a titolo successorio, a costituire un diritto di superficie, oltre comunque, ad ogni altro diritto reale e non, o autorizzazione, necessario o utile alla realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione dell'Impianto fotovoltaico e delle opere accessorie, di viabilità e di collegamento, a favore della SOCIETA' o proprio avente causa, la quale promette



---

di intervenire per sé e/o persona/e, ente/i o società da nominare in sede di stipula e formalizzazione degli atti necessari per dare esecuzione al presente Contratto, nei termini ed alle condizioni di seguito specificate, sul terreno di ettari **11.1007** sito nel Comune di Trecenta (d'ora innanzi, per brevità, il "**Terreno**"), il tutto identificato al N.C.T. del Comune di Trecenta sezione "A" come segue:

- Foglio 27, particella 207(ettari 08.3428);
- Foglio 27, particella 208 (ettari 00.9877);
- Foglio 17, particella 168 (ettari 00.8555);
- Foglio 17, particella 170 (ettari 00.9147);

per un totale di ettari **11.1007**, come risulta dall'elaborato planimetrico allegato sub A) al presente Contratto.

**2.2** Il PROPRIETARIO dichiara e garantisce che il Terreno risulta attualmente inserito nel PRG del Comune di Trecenta come area "**agricolo**".

**2.3** Il Diritto di Superficie da costituirsi avrà ad oggetto la costruzione, l'esercizio e la manutenzione di un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica, d'ora innanzi, per brevità, l'"**Impianto**". A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'impianto deve intendersi composto di: moduli fotovoltaici; strutture di supporto; inverter; cabine e quadri elettrici; cabina di connessione alla rete elettrica; sottostazione e relativi componenti accessori; viabilità di servizio; cavidotti di collegamento tra l'impianto e le cabine elettriche; ogni eventuale altra opera accessoria per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato.

**2.4** Ove, nel corso della durata del presente contratto dovesse verificarsi la morte del PROPRIETARIO, gli eredi/aventi causa di quest'ultimo subentreranno in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente contratto al PROPRIETARIO fino alla sua scadenza.

### **3) DURATA**

**3.1** La durata del costituendo diritto di superficie è fin d'ora convenuta tra le Parti in anni 30 (trenta), decorrente dalla data di stipula dell'Atto definitivo di Costituzione del diritto di superficie e relative servitù.

### **4) CORRISPETTIVO E MODALITA' 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 € **44.402,80** (euro quarantaquattromilaquattrocentodieci/80) annui per il Terreno di ettari **11.1007**, sul quale verrà costituito il diritto di superficie, tale importo verrà adeguato annualmente e solo in aumento, al 100% dell'indice ISTAT per le Famiglie (FOI); la prima rata sarà liquidata in sede di stipula del contratto definitivo, e le successive saranno liquidate in 29 rate annuali anticipate con pagamento nel giorno e mese di stipula notarile e saranno garantite tramite fideiussione bancaria a prima richiesta.

**4.2** Il corrispettivo di cui sopra, relativo al diritto di superficie per il Terreno di cui al presente Contratto, è stato tra le Parti pattuito a corpo; si applicano, pertanto, gli artt. da 1538 a 1541 del Codice Civile.

**4.3** Il PROPRIETARIO acconsente fin d'ora che la SOCIETA' o proprio avente causa, qualora lo ritenga necessario, possa trasferire a terzi, come individuati in precedenza, il presente Atto, fermo restando il diritto del PROPRIETARIO a percepire i corrispettivi ad esso dovuti. Il terzo designato subentrerà alla SOCIETA' o proprio avente causa in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del PROPRIETARIO.

La cessione del presente Contratto al terzo, con contestuale liberazione da tutti gli obblighi maturandi da tal momento, sarà efficace nel momento in cui il terzo subentrante nella gestione dell'impianto faccia pervenire alla SOCIETA' o proprio avente causa relativa dichiarazione scritta, con la quale si assume tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto. In ogni caso, il PROPRIETARIO e la Società non vengono esonerati dall'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente Atto maturate rispettivamente nei confronti della SOCIETA' e del Proprietario o loro avente causa fino al momento della cessione.

**4.4** Si precisa che la clausola per persona da nominare di cui al precedente art. 4.3 si riferisce al Contratto definitivo di Costituzione del diritto di superficie e relative servitù che sarà stipulato entro il **05/04/2022** e non al presente Contratto.

## **5) CONDIZIONI**

**5.1** Le Parti dichiarano e garantiscono di essere a conoscenza che la SOCIETA' o proprio avente causa ha manifestato il proprio interesse all'acquisto del diritto reale di superficie e di eventuali servitù sul Terreno per



---

la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica.

**5.2** Le Parti convengono sin d'ora che la superficie impegnata dall'Impianto non è determinabile in questa sede e il PROPRIETARIO si impegna e si obbliga ad accettare che la superficie di terreno occupata dall'Impianto sia quella determinata dalla SOCIETA' o proprio avente causa a seguito di valutazione di fattibilità tecnico-economica e dell'ottenimento della Autorizzazione.

**5.3** L'efficacia del presente Contratto decorre dalla sua sottoscrizione e potrà venire meno nei modi previsti al successivo Art. 5.4 nel momento in cui si verificassero una o più delle seguenti Condizioni Risolutive descritte di seguito:

- a. impossibilità di compiere l'analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto su tutta l'area del terreno, anche per cause non imputabili al PROPRIETARIO;
- b. verifica, da parte della SOCIETA' o proprio avente causa, della non positiva fattibilità tecnico-economica dell'Impianto;
- c. mancato avvio, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto, degli iter amministrativi e burocratici finalizzati all'ottenimento del titolo autorizzativo;
- d. mancato ottenimento della Autorizzazione necessaria alla costruzione ed esercizio e manutenzione dell'Impianto, ovvero, ove già conseguita dalla SOCIETA' o proprio avente causa, revoca o annullamento della stessa anche in autotutela da parte dell'Amministrazione;
- e. mancato ottenimento di servitù di passaggio, di cavidotto, di elettrodotto da parte di proprietari dei fondi di cui si rendesse eventualmente necessaria la costituzione di suddette servitù al fine di connettere l'Impianto alla rete elettrica di distribuzione;
- f. eventuale entrata in vigore, nel periodo intercorrente tra la sottoscrizione del presente contratto preliminare ed il contratto definitivo, di modifiche normative che alterino la valutazione di fattibilità tecnico-economica dell'Impianto;
- g. sopravvenienza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul terreno oggetto del presente contratto;
- h. mancato reperimento da parte della SOCIETA' o proprio avente causa delle necessarie risorse



---

finanziarie presso soggetti terzi;

- i. non sufficiente remunerazione economica del medesimo.

**5.4** Le Parti concordano che in caso di accadimento anche di uno solo degli eventi di cui al precedente Art. 5.3, la SOCIETA' o proprio avente causa ha facoltà di recedere dal presente Contratto, tramite comunicazione scritta, senza con ciò legittimare le Parti a richieste di rimborso di eventuali costi o di risarcimento danni, diretti o indiretti, dedotti o deducibili, in relazione al mancato avveramento delle condizioni di cui al precedente Art. 5.3 ed in particolare al mancato reperimento delle risorse necessarie allo sviluppo del progetto ed esecuzione dell'impianto o alla non sufficiente remunerazione economica del medesimo da valutarsi ad insindacabile giudizio della SOCIETA' o proprio avente causa, con rinuncia ab origine a qualsiasi richiesta in tal senso.

**5.5** Le Parti si impegnano reciprocamente alla piena collaborazione secondo il principio della buona fede contrattuale per il raggiungimento del rilascio di ogni autorizzazione, permesso, licenza, e per l'esecuzione di qualsiasi atto amministrativo utile ai fini della costruzione, esercizio e manutenzione di un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica.

## **6) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE**

**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 **05/04/2022**. 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.

**6.2** Il rifiuto da parte del PROPRIETARIO alla sottoscrizione del Contratto Definitivo nei termini e condizioni qui riportate, così come la violazione della buona fede o dell'obbligo di collaborazione come di seguito individuato comporterà l'applicazione, a carico del PROPRIETARIO stesso, di un adeguato indennizzo, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno subito subito dalla SOCIETÀ.



---

## 7) DICHIARAZIONI E GARANZIE

### 7.1 Il PROPRIETARIO dichiara e garantisce:

- a) che il Terreno oggetto del presente Contratto è di sua esclusiva e piena proprietà e disponibilità fatto salvo servitù e vincoli esistenti;
- b) che il Terreno oggetto del presente Contratto verrà consegnato alla SOCIETA' o proprio avente causa libero e disponibile all'atto della stipula del contratto definitivo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze e servitù attive, inerenti, apparenti e non, nonché libera da iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, trascrizioni comunque pregiudizievoli.

7.2 Il PROPRIETARIO si impegna a mantenere il Terreno nello stato di fatto in cui si trova sino alla costituzione del diritto di superficie e si impegna ad accettare l'eventuale frazionamento delle particelle interessate, se richiesto dalla SOCIETA' o dal Terzo avente causa. Il PROPRIETARIO si impegna ad accettare eventuale servitù imposta dal gestore delle rete sulla cabina che sarà installata sul fondo e sullo eventuale stradello di accesso alla stessa.

7.3 Il PROPRIETARIO si obbliga a comunicare alla SOCIETA' o proprio avente causa, mediante lettera raccomandata a/r, la propria intenzione di vendere tutto o parte del Terreno. La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del prezzo di acquisto, i termini e le condizioni della vendita, nonché l'invito ad esercitare il diritto di prelazione, fatti salvi eventuali diritti di terzi in tema di prelazione da parte di proprietari confinanti. La SOCIETA' o proprio avente causa potrà avvalersi del diritto di prelazione, a parità di condizioni, per l'acquisto, anche parziale, del Terreno e avrà la facoltà di esercitare tale diritto entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata a/r da inviare al PROPRIETARIO entro il termine suddetto. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione nel termine previsto, il PROPRIETARIO potrà cedere il Terreno al terzo offerente obbligandosi a far sottoscrivere al terzo la seguente clausola: *"L'Acquirente si sostituisce a tutte le obbligazioni gravanti sul Venditore in forza del contratto ..... e si obbliga a rispettare quanto in esso previsto"*. Il contratto di compravendita del Terreno prevedrà in ogni caso il completo subentro della parte acquirente negli obblighi derivanti dal presente



---

contratto.

**7.4** Al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e relative servitù e di ogni altro necessario diritto secondo quanto previsto all'Art. 2.1, la SOCIETA' o proprio avente causa si obbliga al ripristino, alla scadenza dell'atto succitato dello stato delle aree interessate da suddetto diritto; pertanto, tutti gli impianti fotovoltaici, le recinzioni ed ogni accessorio installato sul Terreno saranno rimossi entro e non oltre un anno dalla data di cessazione dell'attività di produzione di energia elettrica e rimarranno di proprietà del titolare del diritto di superficie, salvo il caso in cui il PROPRIETARIO e la SOCIETA' o proprio avente causa concordino diversamente.

A garanzia di tale adempimento la SOCIETA' o proprio avente causa, si obbligherà a rilasciare, a favore dell'Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione, opportuna polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, per un importo pari al valore dei lavori di ripristino del Terreno di cui sopra.

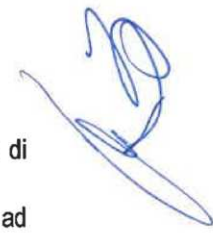
Resta inteso che il corrispettivo di cui all'Art. 4 verrà corrisposto anche per l'eventuale anno necessario alla rimozione dell'impianto.

La SOCIETA' o proprio avente causa, si assume ogni responsabilità civile e penale nei confronti di terzi inerente l'attività di produzione di energia da fonte fotovoltaica.

**7.5** In caso di mancato pagamento, protratto per un periodo di 6 mesi, anche di una sola annualità del canone pattuito per il diritto di superficie sarà considerato inadempimento grave, il presente contratto dovrà intendersi risolto di diritto con facoltà per il PROPRIETARIO di richiedere ed esigere, oltre che i canoni non pagati, l'immediato sgombero della superficie occupata a cura e spese della Società ovvero dei suoi aventi causa fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

## **8) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO**

**8.1** Il PROPRIETARIO si obbliga ad acconsentire sin da ora alla SOCIETA' o proprio avente causa di accedere al Terreno a proprio ed insindacabile giudizio al fine di procedere a tutti i rilievi del caso e ad accedere con le attrezzature necessarie per compiere le analisi di fattibilità tecnico-economica del progetto e di svolgere tutte le attività di analisi in loco (sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche,





---

geologiche ecc.) salvo l'obbligo di indennizzare eventuali danni provocati alle colture da suddette attività di analisi in loco.

**8.2** Il PROPRIETARIO si obbliga sin da ora a prestare il proprio consenso, ove necessario, alla costituzione delle servitù di passaggio e di cavidotto e di elettrodotta necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'Impianto sul Terreno di sua proprietà, nonché servitù di passaggio su terreni di sua proprietà confinanti con quelli oggetto del diritto di superficie che saranno individuati dalla SOCIETA' o proprio avente causa.

**8.3** Il PROPRIETARIO riconosce alla SOCIETA' o proprio avente causa il diritto di intraprendere sul Terreno, tutti i lavori necessari alla costruzione dell'Impianto, compreso lo smantellamento delle colture presenti nella porzione di terreno interessata dall'installazione dell'impianto, nonché di realizzare eventuali opere di viabilità di servizio, previo accordo con il PROPRIETARIO e con l'impegno da parte della SOCIETA' o proprio avente causa di ridurre al minimo i disagi al PROPRIETARIO in relazione alle attività agricole e/o zootecniche di coltivazione e/o allevamento da questi eventualmente svolti sul Terreno. La SOCIETA' o proprio avente causa si impegna a concordare con il PROPRIETARIO la data di reale occupazione del terreno per la realizzazione dell'impianto. In caso contrario verranno indennizzati al proprietario eventuali frutti pendenti esistenti al momento dell'occupazione.

**8.4** Dalla sottoscrizione del presente Contratto sino all'Atto di Costituzione del diritto di superficie e relative servitù e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata al precedente Art. 3, il PROPRIETARIO non potrà erigere sui lotti di terreno alcuna opera, manufatto o installazione, ivi incluse piantumazioni di alberi d'alto fusto, comunque pregiudizievoli per la realizzazione, l'esercizio, la manutenzione e il rendimento energetico dell'Impianto.

**8.5** Ai fini delle necessarie verifiche sulla fattibilità tecnica/amministrativa ed economica del futuro impianto il PROPRIETARIO si obbliga sin d'ora alla massima collaborazione nei confronti della SOCIETA' o proprio avente causa anche, se del caso, attraverso la sottoscrizione di ogni elaborato progettuale, istanza, atto e domanda utile o necessaria alle citate verifiche di fattibilità o alla realizzazione del Progetto e dell'Impianto.

**8.6** In alternativa, anche per singoli atti, il PROPRIETARIO delega la SOCIETA' o proprio avente causa a



---

redigere a sue totali cure e spese tutta la documentazione necessaria e ad azionare tutte le procedure amministrative necessarie per l'ottenimento dell'Autorizzazione per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto, sostituendosi per delega concessagli con il presente atto alle eventuali richieste di sottoscrizione del PROPRIETARIO.

Qualora sia necessario al solo scopo di portare a buon fine i vari iter per il completamento della procedura autorizzativa di "ordinaria amministrazione" dell'impianto fotovoltaico e degli annessi secondo quanto previsto dal presente contratto, il PROPRIETARIO, s'impegna fin d'ora a rilasciare apposita procura notarile a favore della SOCIETA' o proprio avente causa.

Nel caso di stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, la Società o proprio avente causa, male al Proprietario dalle responsabilità per ventrali danni che potranno essere arrecati a Terzi ed ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui alle premesse.

#### **9) SPESE E TASSE**

**9.1** Ogni imposta, tassa, contributo, spesa ed altro onere attinente la proprietà del Terreno sarà a carico del PROPRIETARIO, fatta eccezione per quanto eventualmente dovuto a titolo di ICI/IMU, o altra imposta corrispondente o sostitutiva, che resterà a carico della SOCIETA' o proprio avente causa.

La manutenzione dell'area, sia ordinaria che straordinaria, si intende a carico della SOCIETA' o proprio avente causa.

**9.2** Tutte le spese e costi di progettazione o concernenti l'ottenimento dei permessi e/o autorizzazioni e/o concessioni per la realizzazione dell'Impianto, anche per compensi dei professionisti, saranno a carico della SOCIETA' o proprio avente causa, anche per eventuale frazionamento delle aree.

**9.3** Tutte le spese e le tasse inerenti il presente Contratto, comprese quelle per la registrazione, e quelle del Contratto Definitivo, si convengono ad esclusivo carico della SOCIETA' o proprio avente causa, fatta eccezione per qualsiasi imposta e/o tassa diretta e/o indiretta relativa specificamente alla posizione soggettiva del PROPRIETARIO.



---

## 10) CLAUSOLE FINALI

**10.1** In caso di invalidità, sopravvenuta o originaria, delle clausole del presente Contratto, lo stesso continuerà a rimanere efficace e vincolante tra le Parti in relazione alle clausole non interessate dalla invalidità; dal momento in cui una Parte dovesse informare l'altra circa l'esistenza di una causa di invalidità riguardante tutte o parte delle clausole del presente Contratto, ovvero dal momento in cui tale causa diventasse ufficialmente nota ad entrambe le Parti, le stesse si impegnano a negoziare la sostituzione delle clausole interessate dalla causa di invalidità in modo da conservare, per quanto possibile, il significato economico dell'accordo originariamente raggiunto.

**10.2** I rapporti tra le Parti sono regolati esclusivamente dal presente contratto. Il presente contratto annulla e sostituisce ogni accordo e/o contratto scritto o verbale intervenuto precedentemente tra le parti e/o derivante da cessione contrattuale con soggetti terzi.

Eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno avvenire solo se concordate per iscritto tra le Parti.

**10.3** Qualunque aggiunta o modifica del presente Contratto dovrà risultare da atto scritto.

## 11) RISERVATEZZA

**11.1** Con la sottoscrizione del presente contratto il PROPRIETARIO si impegna a mantenere la massima riservatezza circa il contenuto, gli impegni, i nominativi ed ogni altra informazione, nessuna esclusa, inerenti al presente rapporto, dichiarando di essere a conoscenza che la violazione dell'obbligo di riservatezza è idoneo, di per sé, ad arrecare grave danno alla SOCIETA' o proprio avente causa.

## 12) ALLEGATI

**12.1** Si allegano al presente Contratto i seguenti documenti:

- **Allegato A)**: elaborato planimetrico del Terreno.

## 13) FORO COMPETENTE

**13.1** Per qualsiasi controversia riguardante la validità, l'efficacia, l'interpretazione, esecuzione, risoluzione e/o recesso relativa al presente Contratto, le Parti eleggono in via esclusiva quale Foro competente il Tribunale di



---

Rovigo.

**14) MEDIATORI**

14.1 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, le Parti dichiarano di non essersi avvalsi dell'attività di mediatori.

Rovigo, li 20/10/2020

IL PROPRIETARIO



LA SOCIETA'

**A.I.E.M. s.r.l.**  
V.le Combatenti Alleati d'Europa, 9/G  
45030 BORSEA (RO)  
Partita IVA 01264930296

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di aver attentamente letto il presente Contratto ed i suoi allegati e di accettare espressamente per iscritto i seguenti articoli: 1) PREMESSE ED ALLEGATI; 2) OGGETTO; 3) DURATA; 4) CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO; 5) CONDIZIONI; 6) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE; 7) DICHIARAZIONI E GARANZIE; 8) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO; 9) SPESE E TASSE; 10) CLAUSOLE FINALI; 11) RISERVATEZZA; 12) ALLEGATI; 13) FORO COMPETENTE; 14) MEDIATORI.

Rovigo, li 20/10/2020

IL PROPRIETARIO



LA SOCIETA'

**A.I.E.M. s.r.l.**  
V.le Combatenti Alleati d'Europa, 9/G  
45030 BORSEA (RO)  
Partita IVA 01264930296



1:1000



Chiesla Barbara	
Part. 168	00.85.55
Part. 170	00.91.47
Tot.	01.77.02

**AIEE S.r.l.**  
 V.le Comandante Alessi d'Este  
 46100 ROVIGO  
 Partita IVA 0126493028

Comune di Chiesla Barbara  
 P. 11

Scale: originale 1:500  
 stampa su carta 1:1000

01/11/2011  
 11/11/2011

Programma di attuazione urbanistica - Piano Urbanistico Territoriale - Documento Tecnico CA 1/199

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

**Sottoscritto in data 20/10/2020**

**TRA**

**A.I.E.M. S.r.l.**, con sede in Rovigo, Viale C. Alleati d'Europa n.9/G, Codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 01264930296, REA n. RO-141080, in persona del Presidente CdA e legale rappresentante Massimo Turri (parte di seguito denominata anche "SOCIETÀ"),

**E**

Sig.ra Chinaglia Barbara, nata a Lendinara (RO) il 01/04/1971 e residente a Badia Polesine (RO) CAP 45021 in Via Po Alto n. 3093, C.F. CHN BBR 71D41 E522Z (parte di seguito denominata anche "PROPRIETARIO");

**PREMESSO CHE**

- Le Parti in data 20/10/2020, hanno sottoscritto un contratto preliminare per la costituzione di un diritto di superficie, oltre comunque, ad ogni altro diritto reale e non, o autorizzazione, necessario o utile alla realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione di un Impianto fotovoltaico e delle opere accessorie, di viabilità e di collegamento, a favore della SOCIETÀ o proprio avente causa, sul terreno di ettari 5.60.00 circa (ettari 5, are 60, centiare 00) sito nel Comune di Trecenta(RO) ed identificato al N.C.T. del Comune di Trecenta come segue:
  - Foglio 27, particella 207(ettari 08.3428);
  - Foglio 27, particella 208 (ettari 00.9877);
  - Foglio 17, particella 168 (ettari 00.8555);
  - Foglio 17, particella 170 (ettari 00.9147);per un terreno totale di circa 11.10.07 ettari, al punto 2.1, come di seguito ben dettagliato;
- L'art. 6) del Contratto sottoscritto il 20/10/2020 "CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE", al punto 6.1 prevede che 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 per la costruzione, l'esercizio e la manutenzione di un impianto di

produzione di energia da fonte fotovoltaica venga stipulato mediante atto pubblico tramite Notaio indicato dalla SOCIETÀ entro la data del **05/04/2022**;

- L'iter autorizzativo con il Gestore di Rete necessario alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico risulta ancora in corso, è intenzione delle Parti modificare l'Art. 6) del Contratto sottoscritto il 20/10/2020 "CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE PENALE", al punto 6.1, come di seguito ben dettagliato;
- *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 forfettariamente in ragione di € 4.000,00 (euro quattromila/00) ettaro annui per il Terreno di 11.10.07 ettari sul quale verrà costituito il diritto di superfici, dove la prima rata sarà liquidata in sede di stipula del contratto definitivo, e le successive saranno liquidate 29 rate annuali anticipate con pagamento nel giorno e mese di stipula notarile).*

*Alla luce dell'allungamento dei termini è intenzione delle Parti modificare altresì l'Art. 4) del Contratto sottoscritto il 20/10/2020 "CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO", al punto 4.1, che come 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 contratto.

##### § - 2

Le Parti convengono di sostituire l'Art. 4) del Contratto sottoscritto il 20/10/2020 "CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO", al punto 4.1, come segue:

#### *4) CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO*

*4.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di pari a 30 anni e dei diritti come individuati all'Art. 2 del presente atto viene stabilito forfettariamente in ragione di € 4.000,00 (euro quattromila/00)*





*ettaro annui per il Terreno di 11.10.07 ettari sul quale verrà costituito il diritto di superfici, come specificato di seguito:*

a) Quanto a € 10.000,00 (trentamila/00) a mezzo di bonifico bancario sul c/c IT \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ – Filiale di \_\_\_\_\_, 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 anticipata per il valore di € 34.402,80 (euro trentaquattromilaquattrocentodue/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,

### § - 3

Le parti convengono di sostituire l'Art. 6) del Contratto sottoscritto il 20/10/2020 "CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE PENALE", al punto 6.1, come segue:

#### 6) CONTRATTO DEFINITIVO E DATA DI ESECUZIONE. PENALE

*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 SOCIETÀ entro 18 mesi dalla presente. 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 SOCIETÀ o proprio avente causa, inviata al domicilio del PROPRIETARIO".*

Pertanto, in ogni parte del contratto preliminare sottoscritto in data 20/10/2020, in cui si fa riferimento al termine di 18 mesi dalla stipula dello stesso, è da intendersi 18 mesi dalla presente ed i termini ad essi collegati andranno riparametrati in misura conseguente.



§ - 3

Rimangono valide ed impregiudicate le altre clausole del Contratto Preliminare per la Costituzione di Diritto di Superficie per la Realizzazione di un Impianto Fotovoltaico sottoscritto in data 20/10/2020.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rovigo, 15 marzo 2022

IL PROPRIETARIO



LA SOCIETÀ

A.I.E.  
Via C.A d'Europa  
45100 ROVIGO  
CF/P.IVA 01264930295



Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di aver attentamente letto il presente accordo e di accettare espressamente per iscritto i seguenti articoli: § - 1; § - 2; § - 3.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rovigo, 15 marzo 2022

IL PROPRIETARIO



LA SOCIETÀ

A.I.E.M. SRL  
Via C.A d'Europa 9/G  
45100 ROVIGO  
CF/P.IVA 01264930295



Gentile Sig.  
Chinaglia Barbara  
Via Po Alto, 3093  
45021 Badia Polesine (RO)

**Oggetto: Comunicazione cessione contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione di un impianto fotovoltaico tra la Sig.ra CHINAGLIA BARBARA e la società A.I.E.M. S.r.l. sottoscritto in data 20/10/2020, con successivo Addendum sottoscritto in data 15/03/2022 a seguito di conferimento di ramo d'azienda.**

**A.I.E.M. S.r.l.**, con sede in Rovigo, Viale C. Alleati d'Europa n.9/G, Codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 01264930296, REA n. RO-141080, in persona del Presidente CdA e legale rappresentante Massimo Turri (parte di seguito denominata anche "SOCIETA'"),

e

Sig. **CHINAGLIA BARBARA** nato a Lendinara (RO) il 01/04/1971 e residente a Badia Polesine (RO), Via Po Alto n. 3093, codice fiscale CHN BBR 71D41 E522Z (parte di seguito denominata anche "PROPRIETARIO");

#### PREMESSO CHE

- le Parti in data **20/10/2020** hanno sottoscritto un contratto preliminare, a favore della SOCIETA' o proprio avente causa per **circa 11,1 ettari** sito nel Comune di Trecenta (RO);
- il PROPRIETARIO, nell'art. 4.3 del contratto succitato, acconsentiva al trasferimento a terzi del contratto preliminare, fermo restando il diritto del PROPRIETARIO a percepire il corrispettivo ad esso dovuto. Il terzo designato subentrerà alla SOCIETA' o proprio avente causa in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti del PROPRIETARIO";
- per effetto del conferimento nella società AIEM GREEN srl del ramo di azienda di A.I.E.M. srl che include il contratto in oggetto, avvenuto in data 7 aprile 2022, a mezzo aumento di capitale, come da atto del notaio Carlo Munafò, registrato con n. repertorio 42049, si effettua la presente comunicazione al fine del trasferimento del contratto preliminare in oggetto;
- Alla cessione consegue l'impegno che il cessionario subentri integralmente in tutte le pattuizioni ed obbligazioni assunte dalla SOCIETA';
- 

#### TUTTO CIO' PREMESSO

- la scrivente società **A.I.E.M. S.r.l.**, in persona del Presidente del CdA **Massimo Turri**, comunica la cessione del contratto preliminare, indicato in premessa, dalla società A.I.E.M. srl alla società AIEM GREEN srl, a seguito del conferimento sopra indicato.

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati possono essere riservati e sono, comunque, destinate esclusivamente ai destinatari sopra indicati. La diffusione, distribuzione o la copiatura del documento, l'assenza da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del Regolamento UE 679/2016. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando un messaggio all'indirizzo e-mail [unic@aiemgroup.it](mailto:unic@aiemgroup.it).  
The information in this e-mail and any attachments with it, is confidential and may also be legally privileged. It is intended for the addressee only. Access to this e-mail by anyone else is unauthorized. It is not to be relied upon by any person other than the addressee, except with our prior written approval. If no such approval is given, we will not accept any liability arising from any third party acting, or refraining from acting on such information. Unauthorized recipients are required to maintain confidentiality. If you have received this e-mail in error please destroy any copies and delete it from your computer system, then inform us immediately sending a message to [unic@aiemgroup.it](mailto:unic@aiemgroup.it).

A.I.E.M. S.r.l.  
V.le Combattenti Alleati d'Europa, 9/G - 45100 Rovigo (RO) - Italy  
C.F. - P.IVA e Reg. Imprese di Venezia Rovigo: 01264930296  
Capitale Sociale i.v.: € 500'000,00 C.I.A.A. REA: n. 141080 - Società a socio Unico

ESNA-SOA  
Certificato N. 1550W/1620

ISO 9001:2015  
Certificato N. 0185  
ISO 14001:2015  
Certificato N. 0191  
ISO 45001:2018  
Certificato N. 1703/2020

IMQ  
Tecnica e Impresa

CSQ  
Tecnica e Impresa

CSQ  
Tecnica e Impresa

CSQ  
Tecnica e Impresa

CSQ  
Tecnica e Impresa

CSQ  
Tecnica e Impresa

- Con la presente comunicazione il contratto in oggetto viene dunque integralmente ceduto dalla società **A.I.E.M. S.r.l.**, alla società **AIEM GREEN Srl**, Viale Combattenti Alleati d'Europa n.9/G (Rovigo) rappresentata dall'Amministratore Unico **Massimo Turri**, che subentra, in tutte le pattuizioni ed obbligazioni assunte da A.I.E.M. S.r.l. nel contratto preliminare.

Cordiali saluti.

Rovigo, 07/06/2022

Per presa visione ed accettazione

(il Proprietario)

A.I.E.M. S.r.l.

A.I.E.M. S.r.l.  
Via C.A. d'Europa 9/G  
45100 ROVIGO  
CF/P.IVA 01264930296

ISO 9001:2015  
Certificato N. 1165  
ISO 14001:2015  
Certificato N. 5191  
ISO 45001:2018  
Certificato N. 1759/200



**Società:** CXSF AIEM GREEN SRL  
**Banca:** 05387 BPER BANCA S.P.A.  
**Data e MsgId:** 16/09/22 SCT160922-125105735

**Stato distinta:** Inviata il 16/09/22 alle 13:04 da AUTO

**Esito disp:** Inviata

**TRN (ex CRO)**

---

**Ordinante**

---

**Ordinante** AIEM GREEN SRL  
**C.F./P.IVA** 01627270299  
**IBAN** IT31M0538712200000003593513  
**Tipo conto**  
**BIC**

---

**Debitore effettivo**

---

**ASSENTE**

---

**Beneficiario**

---

**Beneficiario** CHINAGLIA BARBARA  
**IBAN** IT15I0323901600100000135691  
**Tipo indirizzo**  
**Città**  
**Via/Piazza**  
**Divisione**  
**Nazione indirizzo**  
**Altre informazioni di recapito**

**BIC**  
**CAP**  
**Provincia**  
**Numero civico**  
**Sottodivisione**  
**Nazione residenza**

**Persona giuridica**

**BIC/BEI**

**Altro  
Identificativo**

**Tipologia  
identificativo**

**BIC/BEI**

**Altro  
Identificativo**

**Tipologia  
identificativo**

---

**Creditore effettivo**

---

**ASSENTE**

---

**Dati bonifico**

---

<b>Data esecuzione</b>	16/09/22	<b>Importo</b>	10.000,00
<b>Priorità</b>	Normale	<b>Addebito Cumulativo</b>	No
<b>Id end to end</b>	4993345106154437443104	<b>Metodo Pagamento</b>	TRF
<b>Codice Causale</b>	SUPP		
<b>Descrizione Causale</b>	ANTICIPO A TITOLO DI CAPARRA ENTRO 6 MESI DALLA FIRMA (15/03/2022)		

---

**Info Ric. Strutturate**

---

**ASSENTE**

---

**Esito beneficiario**

---

3 346 23/03/2023

0,00  
719,13

**T5Y23L00034600HH**  
*codice identificativo*  
*per eventuali adempimenti successivi*

0,00

719,13

EURO 719,13

TOT. SOGG.: 2 TOT. NEG.: 3

T5Y