

**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**

**Chinaglia Barbara**, nata a Lendinara (RO) il 01/04/1971 e residente a Badia Polesine (RO) CAP 45021 in Via Po Alto n. 3093, codice fiscale CNH BBR 71D41 E522Z (parte di seguito denominata anche "**Proprietaria**");

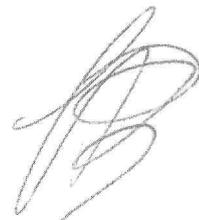
(la Società e la Proprietaria sono anche di seguito definiti singolarmente una "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**")

**PREMESSO CHE**

- (A) Il giorno 20/10/2020 la Proprietaria 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 (l"**Impianto Fotovoltaico**") a favore della società A.I.E.M. S.r.l. o proprio avente causa, sul terreno di ettari 11,1007 (ettari 11, are 10, centiare 07) sito nel Comune di Trecenta (RO) ed identificato al N.C.T. del medesimo Comune di Trecenta (RO) al Foglio 27, particelle 207, 208, e al Foglio 17, particelle 168, 170 (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 la Proprietaria e la società A.I.E.M. S.r.l. hanno sottoscritto un addendum (il "**Primo**



1



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"*

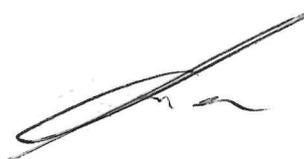
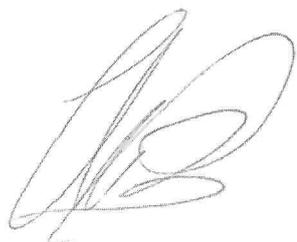
- ii. sostituire l'Art. 4) del Contratto Preliminare "CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO", limitatamente al punto 4.1, come segue:

*"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 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.*

- 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.

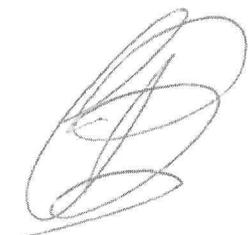
##### § - 2

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



3

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 alla Proprietaria entro 60 giorni dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo e verrà detratta dalle ultime rate annuali previste dal Contratto Definitivo stesso.

#### § - 5

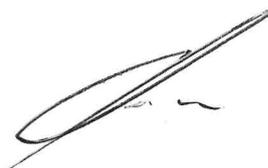
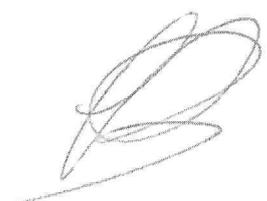
Con il Presente Addendum le Parti inoltre si impegnano a dare parziale esecuzione al Contratto Preliminare sottoscrivendo entro il giorno 31/12/2023 un contratto definitivo notarile per la costituzione del diritto di superficie relativamente ad una porzione dei Terreni di circa ettari 0.50.00, identificato al N.C.T. del Comune di Trecenta (RO) al Foglio 17 mappale 170 (la "**Porzione del Terreno**"), che ospiterà la cabina elettrica dell'Impianto Fotovoltaico, davanti a notaio indicato dalla Società (il "**Contratto Definitivo per la Porzione del Terreno**").

L'importo dovuto dalla Società alla Proprietaria per la costituzione del diritto di superficie sulla Porzione del Terreno sarà pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00) annui, oltre IVA se dovuta (il "**Corrispettivo per la Porzione del Terreno**").

Le Parti precisano e convengono che, a decorrere dalla prima rata prevista dal Contratto Definitivo per la Porzione del Terreno, 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.

#### § - 6

Le Parti, precisando che la stipula del Contratto Definitivo per la Porzione del Terreno non comporta il venir meno del Contratto Preliminare, il quale continuerà a produrre i propri effetti relativamente alla parte del Terreno non ancora oggetto di alcun contratto definitivo (la "**Rimanente Parte del Terreno**"), convengono che in occasione della sottoscrizione del Contratto Definitivo per la Porzione del Terreno presso notaio indicato dalla Società, si proceda altresì con la trascrizione



notarile del Contratto Preliminare, con le dovute integrazioni necessarie ai sensi di legge (il "Contratto Notarile Preliminare").

#### § - 7

Qualora per cause imputabili alla Proprietaria non sia possibile procedere con la sottoscrizione del Contratto Definitivo per la Porzione del Terreno, le Parti prendono atto che la durata del Contratto Preliminare si intenderà prorogata con riferimento al Terreno nella sua interezza.

Qualora invece il Contratto Definitivo per la Porzione del Terreno sia stato perfezionato ma successivamente, per qualsiasi motivo, non venga sottoscritto il Contratto Definitivo per la Rimanente Parte del Terreno, le Parti convengono sin d'ora che sarà facoltà della Società risolvere il Contratto Definitivo per la Porzione del Terreno, a propri oneri e spese, senza dover corrispondere alla Proprietaria alcun importo ulteriore rispetto alla rata del Corrispettivo per la Porzione del Terreno prevista per l'annualità in corso e fatto salvo l'obbligo di ripristino dei luoghi in capo alla Società.

#### § - 8

Il Presente Addendum è efficace dalla data del suo perfezionamento.

#### § - 9

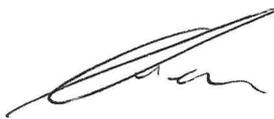
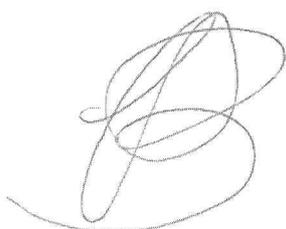
Le Parti precisano che il Presente Addendum ha soltanto il fine di integrare il Contratto Preliminare. Pertanto, tutti i termini e le condizioni del Contratto Preliminare, come modificato con il Primo Addendum, resteranno invariati e continueranno a trovare applicazione tra le Parti ad eccezione di quanto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

#### § - 10

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.

#### § - 11

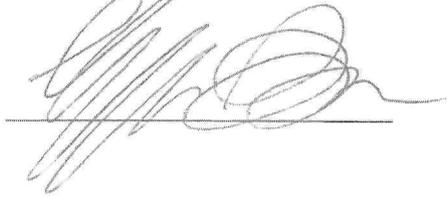
Le Parti riconoscono che tutte le clausole contenute nel Presente Addendum sono state oggetto di trattativa individuale e costituiscono il frutto di un'intesa raggiunta con la reciproca collaborazione. Pertanto, non trova applicazione quanto disposto dagli articoli 1341 e 1342 del codice civile.



Letto, approvato e sottoscritto.

Rovigo, 12/09/2023

LA PROPRIETARIA



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal line.

LA SOCIETÀ

**MIEM GREEN SRL**

via Combattenti Alleati d'Europa 9/G

45100 Rovigo (RO)

R.F./P.IVA 01627270299

3 1042 31/10/2023

0,00

294,00

0,00

294,00

EURO 294,00

TOT. SOGG.: 2 TOT. NEG.: 1

T5Y

**T5Y23L001042000ZH**

*codice identificativo*

*per eventuali adempimenti successivi*